Bauwerke auf fremden Grundstücken.

Inaugural-Dissertation

der juristischen Fakultät

der Friedrich-Alexanders-Universität zu Erlangen

vorgelegt von

Rolf Mittelbach

aus Schweina/Thür.

Approbiert am 15. März 1941.

1941

Buchdruckerei Richard Mayr, Würzburg

1941№40

Referent: Univ.-Professor Dr. Berneker

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Meinen lieben Eltern

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41533921_0056

Gliederung:

Seite

§ 1 Einleitung: Der Begriff des Bauwerks und des wesentlichen Bestandteils 1

§ 2 Bauwerke, die nur zu vorübergehendem Zwecke mit einem fremden Grundstück verbunden sind. (Zeitbauten) 5

1. Bestimmung des „Vorübergehenden" Zwecks 5
2. Geschäftsfähigkeit bei vorübergehender Verbindung 8
3. Wirkung einer Zweckänderung auf die rechtliche Stellung der Bauwerke 10
4. Sind Zeitbauten rechtlich als bewegliche Sachen oder als unbewegliche Sachen zu betrachten? 15
   a) Begriff der unbeweglichen Sachen 15
   b) Rechtliche Behandlung der Zeitbauten 22
   c) Gilt das gleiche Ergebnis für die übrigen Bauwerke auf fremden Grundstücken? 40

§ 3 Die auf Grund eines dinglichen Rechts mit einem fremden Grundstück verbundenen Bauwerke 41

1. Die auf Grund eines Erbbaurechts errichteten Bauwerke 43
   a) Die auf Grund eines vor dem 19. 1. 1919 bestellten Erbbaurechts errichteten Bauwerke 44
   b) Die auf Grund eines nach dem 19. 1. 1919 bestellten Erbbaurechts errichteten Bauwerke 48
2. Die auf Grund einer Grunddienstbarkeit errichteten Bauwerke 50
3. Die auf Grund einer Dienstbarkeit oder eines Nießbrauches mit einem Grundstück verbundenen Bauwerke 51

§ 4 Die auf Grund eines obligatorischen Rechts auf einem fremden Grundstück errichteten Bauwerke 53

§ 5 Bauwerke, die auf Grund einer Erlaubnis oder Konzession errichtet sind 54

§ 6 Der Überbau 56

§ 7 Das Stockwerkseigentum 60

§ 8 Rechtpolitische Würdigung des Ergebnisses 62

§ 1. Einleitung.

Der Begriff des Bauwerks und des wesentlichen Bestandteils.

In vorliegender Arbeit sollen von den Sachen auf fremden Grundstücken die Bauwerke besonders betrachtet werden. Das Bürgerliche Gesetzbuch[1]) selbst gibt uns keine Definition von Bauwerken, aber es gebraucht den Begriff „Bauwerk" an verschiedenen Stellen[2]). Ähnliche Begriffe werden im Gesetz an anderen Stellen verwandt, so z. B. Werk, oder mit dem Grundstück verbundenes Werk[3]), oder Gebäude[4]). „Daß das Gesetzbuch mit diesen verschiedenen Bezeichnungen in der Sache dasselbe gemeint habe, kann man schon angesichts seiner bekannt sorgfältigen Technik nicht annehmen"[5]). Daß Bauwerk nicht gleich Werk ist, ersieht man schon aus § 638, in dem das Bauwerk dem Werk gegenüber gestellt wird. Aber ein Werk muß jedes Bauwerk sein. Das ergibt sich schon aus der Bezeichnung Bauwerk. Unter Werk haben wir nun aber einen, einem bestimmten Zweck dienenden, nach bestimmten Regeln der Kunst oder der Erfahrung hergestellten Gegenstand zu verstehen[6]).

Es muß sich aber beim Bauwerk um ein Werk handeln, das mit dem Grundstück verbunden ist. Diese bloße Verbindung mit dem Grundstück macht ein Werk aber noch nicht zum Bauwerk. Deshalb ist der in den §§ 95 und 836 gebrauchte Begriff eines Werkes, das mit dem Grundstück verbunden ist, nicht gleich Bauwerk. Es ist vielmehr ein weiterer Begriff, weil jedes Bauwerk mit dem Grund und Boden verbunden sein muß[7]). Ein Bauwerk muß vielmehr durch diese Verbindung mit dem Grundstück im natürlichen Sinne[8]) als unbewegliche Sache anzusehen sein[9]). Wir können also mit Oertmann[10]) bestimmen: „Bauwerk ist ein Werk, das mit einem Grundstück verbunden ist, das nach seiner typischen Zweckbestimmung unbeweglich ist, das ferner nicht in einer bloßen Umgestaltung des Bodens selbst bestehen darf".

Auch der Begriff „Gebäude" wird im BGB gebraucht, ohne eine Definition dafür zu geben. Es steht aber fest, daß Gebäude der en-

gere Begriff ist. Jedes Gebäude muß ein Bauwerk sein[11]). Deshalb ist es auch falsch, wenn man, wie Wolff[12]), von Gebäuden spricht, die als bewegliche Sache anzusehen sind. Als Gebäude darf man nur solche Bauwerke bezeichnen, die Personen, Sachen oder Tieren gegen äußere Einflüsse Schutz gewähren sollen[13]). Diese Schutzgewährung braucht aber nicht, wie bei Scheunen, Ställen, Wohnhäusern die alleinige Bestimmung des Gebäudes zu sein, es kann auch staatlichen, künstlerischen oder gewerblichen Zwecken dienen[14]). Aber auch auf den Umfang des Bauwerks kommt es an. So muß als Begriffserfordernis verlangt werden, daß der Raumumfang des Bauwerks so groß ist, daß er den Eintritt von Menschen ermöglicht[15]). Erst dann kann ein Bauwerk, das Menschen, Tieren oder Sachen Schutz gewährt, als Gebäude bezeichnet werden. Gebäude werden wegen ihrer Schutzfunktion regelmäßig mit Dächern und Wänden umschlossen sein; aber auch der ungedeckte Rohbau ist Gebäude[16]). Sowohl für den Gebäudebegriff, als auch für das Bauwerk ist es gleich, ob sich das Werk ober- oder unterhalb der Erdoberfläche befindet, und ferner auch aus welchem Material es hergestellt ist[17]). Fassen wir also die Erfordernisse des Gebäudebegriffs folgendermaßen zusammen: Gebäude, ist ein Bauwerk, das Menschen, Sachen oder Tieren gegen äußere Einflüsse Schutz gewährt und seinem Umfange nach den Eintritt von Menschen ermöglicht.

In folgender Arbeit sollen diejenigen Bauwerke betrachtet werden, die auf fremdem Boden stehen.

Welche Sachen können überhaupt auf fremdem Boden stehen? Das Bürgerliche Gesetzbuch hat vom römischen Recht[18]) den Grundsatz übernommen, daß diejenigen Sachen, die mit dem Grundstück verbunden werden, in das Eigentum des Grundherrn fallen. Dieser Grundsatz wird im § 946 zum Ausdruck gebracht:

> „Wird eine bewegliche Sache mit einem Grundstück dergestalt verbunden, daß sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird, so erstreckt sich das Eigentum an dem Grundstück auf die Sache."

Durch die Verbindung geht also das Eigentum eines Dritten, das vorher evtl. an der Sache bestanden hat, unter, und die Sache fällt in das Eigentum des Grundherrn. In dieser Rechtsnorm ist aber schon insofern eine Beschränkung des Grundsatzes enthalten, weil

nicht jede Sache, die mit dem Grundstück verbunden wird, in das Eigentum des Grundherrn fällt, sondern nur solche Sachen, die durch ihre Verbindung mit dem Grundstück zu wesentlichen Bestandteilen desselben werden.

Was sind nun wesentliche Bestandteile? Das Gesetz gibt uns nun keine Definition von Bestandteilen, um so zahlreicher dafür sind die in der Rechtsprechung und Literatur gegebenen Begriffsbestimmungen. Das Reichsgericht[19]) gibt dazu folgende Definition: „Als Bestandteile einer Sache sind diejenigen körperlichen Gegenstände anzusehen, die entweder von Natur eine Einheit bilden oder durch Verbindung miteinander ihre Selbständigkeit dergestalt verloren haben, daß sie fortan, solange die Verbindung dauert, als ein Ganzes, als eine einheitliche Sache erscheinen." Um eine Sache zum Bestandteil einer anderen zu machen, darf also nicht ein bloß räumliches Verhältnis wie beim Zubehör[20]) gegeben sein, sondern es muß ein physischer oder mechanischer Zusammenhang bei zusammengesetzten Sachen vorhanden sein. Eine unmittelbare körperliche Verbindung ist daher beim Bestandteilsbegriff unbedingt erforderlich[21]).

Im BGB sind von den Bestandteilen die wesentlichen von besonderer rechtlicher Bedeutung. Sie können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein. Man kann deshalb keine dinglichen Rechte an ihnen begründen[22]), solange das Bestandteilsverhältnis dauert; ja bestehende Rechte erlöschen sogar, wenn die Sache wesentlicher Bestandteil wird[23]).

Andere als wesentliche Bestandteile werden in der Regel das Schicksal der Hauptsache teilen, sie brauchen dies aber nicht. Bei ihnen ist es möglich, daß sie Gegenstand verschiedener dinglicher Rechte sind, z. B. daß sie verschiedenen Eigentümern gehören. Was nun wesentliche Bestandteile sind, das ist im § 93 ausdrücklich geregelt:

> „Bestandteile einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne daß der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (wesentliche Bestandteile) können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein."

Daneben enthält das BGB im § 94 noch eine Bestimmung für wesentliche Grundstücksbestandteile.

„Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks."

Diese Vorschrift besagt also, daß die darin aufgeführten Sachen wesentliche Bestandteile des Grundstücks werden, ohne daß sie die Erfordernisse zu erfüllen brauchen, die der § 93 allgemein aufstellt. Staudinger[24]) läßt nun über die Grenzen eines Grundstücks gebaute Gebäudeteile, trotz der Verbindung mit dem Nachbargrundstück, unmittelbar nach § 93 wesentliche Bestandteile des Gebäudes sein[25]). Das ist aber falsch, denn eine mit dem Grund und Boden fest verbundene Sache ist regelmäßig wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, es sei denn, daß im Gesetz ausdrücklich eine Ausnahme gemacht worden wäre[26]).

Diese Ausnahmen hat aber das Gesetz im § 95 erschöpfend geregelt. Der vom Gesetz zu weit gespannte Begriff des § 94 wird also dadurch eingeschränkt. Sachen, die nur zu vorübergehendem Zwecke mit dem Grundstück verbunden, und Werke, die vom Berechtigten in Ausübung eines Rechtes an dem Grundstück errichtet worden sind, werden daher nicht wesentliche Bestandteile des Grundstücks. Sie werden auch nicht nach § 93 wesentliche Bestandteile, vielmehr ist für sie jegliche Bestandteilseigenschaft ausgeschlossen[27]). Maßgeblich war für den Gesetzgeber, diejenigen Sachen nicht wesentliche Bestandteile werden zu lassen, die nur zum vorübergehenden Zweck mit einem Grundstück verbunden sind, weil durch eine vorübergehende Verbindung keine Bestandteilseigenschaft begründet wird, da der erforderliche innere Zusammenhang mit dem Grundstück fehlt[28]). Diese Sachen s c h e i n e n also nur Bestandteile des Grundstücks zu sein, daher trifft auch hier der von Zitelmann[29]) geprägte Ausdruck „Scheinbestandteile" zu. Anders ist es aber bei den in Ausübung eines Rechtse errichteten Werken. Hier ist a u c h das für den Bestandteilsbegriff erforderliche Moment der Dauer gegeben. Sie scheinen nicht nur Bestandteil des Grundstücks zu sein, sondern sie sind es auch wirklich. Nur die rechtliche Folge der Be-

standteile wird für sie kraft ausdrücklicher gesetzlicher Fiktion ausgeschlossen[30]).

Die Sachen des § 95 sind also selbständige Sachen und können daher Gegenstand besonderer Rechte sein. Sie werden auch durch die Verbindung mit einem Grundstück nicht Eigentum des Grundherrn. Darin liegt ihre Hauptbedeutung. Sie können Sachen sein, die mit einem „fremden" Grundstück verbunden sind: Sachen auf fremden Grundstücken.

Im Verlauf dieser Ausführungen soll nun näher auf den Streit in der Literatur über die möglichen Auslegungen des § 95 eingegangen werden. Besonders soll erörtert werden, ob eine Ausdehnung des § 95 Abs. 1 S. 2 auch auf obligatorische Rechte möglich ist, oder ob S. 2 auf dingliche Rechte beschränkt sein soll; ferner ob der Ausdruck des Gesetzes „in Ausübung eines Rechtes" subjektiv oder objektiv aufzufassen ist. Vor allem ist es auch Aufgabe dieser Arbeit, die rechtliche Behandlung der Bauwerke auf fremden Grundstücken klarzustellen und die Frage zu erörtern, ob Liegenschafts- oder Fahrnisrecht anzuwenden ist.

Es muß ferner eine Ausnahme von dem Grundsatz des § 93 behandelt werden, die von den früher geltenden Rechten auch nach Inkrafttreten des BGB erhalten blieb: das Stockwerkseigentum.

§ 2. Bauwerke, die nur zu vorübergehendem Zwecke mit einem fremden Grundstück verbunden sind.

1. Bestimmung des „vorübergehenden Zweckes".

Die Bauwerke, die nur zu vorübergehendem Zwecke[31]) mit dem Grund und Boden verbunden sind, sind keine Bestandteile, ihnen fehlt das Moment der Dauer, das zum Bestandteilsbegriff gefordert werden muß[32]). Ob nun ein Bauwerk nach § 95 Abs. 1 S. 1 nicht zu den Bestandteilen des Grundstücks zählt, dafür ist alleine die „Verbindung zu vorübergehendem Zwecke" maßgeblich. Gleichgültig ist es hierbei, wer die Verbindung vorgenommen hat, ob der Eigentümer des Grundstücks selbst, oder ein dazu Berechtigter, oder ein Nichtberechtigter.

Was nun Verbinden zu „vorübergehendem Zwecke" bedeutet,

darüber werden in der Literatur zwei Meinungen vertreten. Die eine, die hauptsächlich von Meyer vertreten wird[33]), stellt es bei der Zweckbestimmung auf das rein Objektive ab. Ein vorübergehender Zweck wäre danach gegeben, wenn ein Bauwerk dazu bestimmt ist, nicht dem Grundstück zu dienen, sondern beispielsweise einem Mietrecht oder Pachtrecht. Die vom Mieter oder Pächter errichteten Bauwerke sind stets dazu bestimmt, den Bedürfnissen der Miete oder Pacht zu dienen. Daß sie auch dazu geeignet sind, dem Grundstück selbst zu dienen, spielt keine Rolle, denn in erster Linie dienen sie dem Miet- oder Pachtrecht. Weil aber Miete und Pacht immer nur vorübergehend sind, so sind nach der objektiven Theorie diese Sachen „zu vorübergehendem Zwecke" verbunden. Dieser Meinung ist aber nicht beizutreten, sondern es ist der subjektiven Theorie[34]) zuzustimmen. Danach kann der Umstand, daß der Einfügende ein Mieter, Pächter oder sonst nur auf Zeit Berechtigter ist, die Anwendung des § 95 S. 1 zwar wohl in der Regel, aber nicht unterschiedslos rechtfertigen[35]). Es ist dagegen auf die Absicht des Verbindenden abzustellen. Verbinden zu vorübergehendem Zweck bedeutet deshalb nichts anderes als: Verbinden in der Absicht einer späteren Trennung[36]). Der Wille des Verbindenden ist daher in erster Linie maßgeblich. Aber das objektive Moment darf dabei nicht gänzlich unbeachtet bleiben. Die Rechtsordnung darf sich dem inneren Willen des Einzelnen nicht sklavisch unterwerfen, weil das zu unhaltbaren Zuständen führen würde. So ist z. B. die Verbindung eine dauernde, wenn dem Verpächter das Recht zusteht, nach der Beendigung der Pacht zu wählen, ob er das Gebäude kaufen will oder nicht[37]). Auch wenn sich aus tatsächlichen Verhältnissen z. B. Kosten ergibt, daß eine Trennung ohne Sinn und Zweck erfolgt, ist eine angebliche Absicht des Verbindenden, die Sache wieder zu trennen, unbeachtlich. Ein vernünftiger Mensch würde auch in einem solchen Falle nicht die Absicht gehabt haben, die Sache später wieder vom Grundstück zu trennen. Es muß daher in jedem Einzelfall geprüft werden, ob die Absicht des Verbindenden mit dem äußeren Tatbestand in Einklang zu bringen ist[38]). Dies ist aber nicht als eine Durchbrechung des rein subjektiven Begriffs des „vorübergehenden Zwecks" anzusehen, sondern nur eine Auslegungsregel der subjektiven Absicht, die der Verbindende bei der Verbindung hatte[39]).

Bei der Auslegung der Absicht des Verbindenden ist nach wirtschaftlich-praktischen Gesichtspunkten vorzugehen. Wenn das RG sich einmal auf den Standpunkt gestellt hat, daß hier philosophisch-theoretische Gesichtspunkte angewandt werden müssen[40]), so war dies verfehlt. Das RG hat auch diesen Standpunkt wieder aufgegeben[41]). Ginge man nämlich nach philosophisch-theoretischen Gesichtspunkten vor, so würde man zu demselben Ergebnis wie die Vertreter der objektiven Theorie kommen. Ein Bauwerk z. B., das ein Mieter errichtet hat, wäre danach, weil jedes Mietrecht einmal endet, und sei es auf noch so lange Zeit bestellt, zu vorübergehendem Zweck errichtet; auch wenn die Kosten der Trennung des Gebäudes vom Grundstück den Wert des Gebäudes um Vieles übersteigen. Nach wirtschaftlich praktischen Gesichtspunkten dagegen würde eine vorübergehende Verbindung hier nicht vorliegen, da kein vernünftiger Mensch eine Trennung beabsichtigt hätte.

Auch ein Bauwerk, an dem ein Eigentumsvorbehalt des Lieferanten besteht, ist nicht nur zu vorübergehendem Zwecke mit dem Grundstück verbunden. Denn hier wohnt nicht der Verbindung, sondern dem Eigentumsvorbehalt nach Absicht der Parteien vorübergehende Bedeutung inne. Hätte der Lieferant gewußt, daß der Vertrag nicht erfüllt würde, so hätte er die Sache nicht geliefert. Es ist also, nach obigen Ausführungen, ausgeschlossen, daß das Bauwerk nur zu vorübergehendem Zweck mit dem Grundstück verbunden ist.

Auch auf die Art und Weise, wie ein Bauwerk mit dem Grundstück verbunden ist, kommt es nicht an. Die Verbindung kann eine lose oder eine feste sein. Ist das Bauwerk bloß zu „vorübergehendem Zwecke" mit dem Grundstück verbunden, so ist es auch d a n n nicht Bestandteil, wenn die anderen Voraussetzungen der §§ 94, 93 gegeben sind. Rechtsirrig ist also die Ansicht des Bayerischen Obersten Landesgerichts[42]), daß die Annahme, ein Gebäude sei nur zu vorübergehendem Zweck mit dem Grund und Boden verbunden, einen Zustand fordert, der erkennen läßt, daß die Trennung des Gebäudes in Aussicht genommen ist. Wie nämlich dieser Zustand ersichtlich gemacht werden soll, ist nicht gesagt und nicht verständlich, denn ein nur zu vorübergehendem Zwecke mit dem Grundstück verbundenes Bauwerk wird sich in der Regel nicht von einem auf

die Dauer errichteten Bauwerk unterscheiden. Das Unterscheidungsmerkmal muß daher für die rechtliche Beurteilung auf dem subjektivem Gebiete liegen: Es kann nur die Absicht des Verbindenden sein. Das RG hat dies auch ausdrücklich bestätigt[43]).

2. Geschäftsfähigkeit bei vorübergehender Verbindung.

Maßgeblich ist also nach dem oben Gesagten für die vorübergehende Zweckbestimmung, die Absicht, d.h. der Wille des Verbindenden. Bevor wir auf die rechtliche Natur der „Verbindung zu vorübergehendem Zwecke" eingehen können, ist es nötig, die rechtliche Natur der Verbindung[44]) erst einmal klar zu stellen. Verbindung ist die Vereinigung zweier oder mehrerer vorher getrennter Sachen. Die überwiegende Meinung[45]) sieht in der Verbindung keine Rechtshandlung, sondern eine bloße Naturtatsache, an die durch das Gesetz bestimmte Rechtsfolgen geknüpft sind. Es ist hierbei gleichgültig, ob die Verbindung durch Zufall, also durch ein Naturereignis, oder durch die Handlung eines Menschen erfolgt ist. Soweit die Verbindung durch Naturkräfte hergestellt wird, wird diese Ansicht auch nicht bestritten. Wird jedoch die Verbindung durch das Handeln von Menschen bewerkstelligt, so wird sie von einigen Autoren als Rechtshandlung[46]) angesehen, natürlich nicht als Rechtshandlung, die Geschäftsfähigkeit erfordert, sondern als Tathandlung[47]). Rechtshandlungen im engeren Sinne werden nur die rechtserheblichen erlaubten Handlungen genannt, die nicht Rechtsgeschäfte sind[48]); unter Handlungen versteht man aber ein durch bewußten Willensakt herbeigeführtes Verhalten eines Menschen.

Bei Rechtshandlungen hat die Rechtsordnung an das Handeln eines Menschen bestimmte Rechtsfolgen geknüpft, nicht wie bei der Naturtatsache an eine bloße Tatsache. Das wird von den Autoren verkannt, die die Verbindung durch einen Menschen als Tathandlung ansehen wollen. Denn beim Realakt muß die Rechtsordnung die Rechtsfolge an die Handlung eines Menschen knüpfen, was aber bei der Verbindung nicht der Fall ist. Die Rechtsfolge ist hier in allen Fällen an die bloße Tatsache, einer Verbindung von zwei oder mehreren Sachen geknüpft.

Wir wollen nun die rechtliche Natur der „Verbindung zu vor-

übergehendem Zweck" behandeln. Hier stellt die Verbindung für sich allein betrachtet eine Tathandlung dar, weil die Rechtsfolge an die Handlung eines Menschen geknüpft ist, und nicht an eine bloße Tatsache. Eine Handlung eines Menschen ist hierbei unbedingt erforderlich.

Erschwert wird die Betrachtung durch das hinzutretende Tatbestandsmerkmal der Zweckbestimmung. Zweck ist nach dem oben Gesagten aber die Absicht: das Bauwerk später wieder vom Grundstück zu trennen. „Absicht" erfordert immer eine bestimmte Willensrichtung. Die „Verbindung zu vorübergehendem Zweck" ist demnach nicht, wie die Verbindung ein rein objektiver Tatbestand, sondern sie ist auch durch die Zweckbestimmung ein Akt der Willenstätigkeit[49]). Wir kommen damit zu der wichtigen Frage, ob die rechtliche Wirkung der Zweckbestimmung, die Ausschließung als Bestandteil des Grundstücks, von der Geschäftsfähigkeit des Verbindenden abhängig ist. Auf keinen Fall ist aber die Verbindung zu vorübergehendem Zweck ein Rechtsgeschäft, denn das Rechtsgeschäft ist immer die gewollte Einwirkung auf die Entstehung, Änderung oder Aufhebung von Privatrechtsverhältnissen, es ist gerichtet auf rechtliche Wirkung[50]). Aber gerade durch die Verbindung zu vorübergehendem Zweck wird eine Änderung, Aufhebung und ein Entstehen von Privatrechtsverhältnissen[51]) vermieden. Rechtsirrig wäre es nun, wenn man hier eine Parallele zu den Rechtsgeschäften insofern ziehen wollte, als man auch bei der Verbindung zu vorübergehendem Zwecke einen Geschäftswillen forderte. Denn ein Geschäftswille erfordert, daß die Rechtsfolge gewollt ist, und nur wenn sie gewollt ist, tritt die Rechtsfolge ein. Bei der Verbindung zu vorübergehendem Zweck tritt aber die Rechtsfolge auch ohne, ja gegen den Willen des Verbindenden ein. Sein Wille braucht sich bloß auf das rein Tatsächliche, eine Wiederentfernung des Bauwerks, zu erstrecken, um die rechtlichen Folgen nach § 95 Abs. 1 S. 1 herbeizuführen. Ob er weiß, daß die Rechtsfolgen eintreten, oder nicht, ist unerheblich; diese treten im vorliegenden Falle kraft Gesetzes ein. Deshalb liegt kein Grund vor, die Verbindung zu vorübergehendem Zwecke nicht zu den Rechtshandlungen zu rechnen[52]). Aber bei der Verbindung zu vorübergehendem Zweck ist immerhin ein Wille des Verbindenden erforderlich, doch kein

Geschäftswille, der Geschäftsfähigkeit erfordert, sondern bloß ein natürlicher Wille. Es erscheint also verfehlt anzunehmen, daß ein Geschäftsunfähiger keine Verbindung zu vorübergehendem Zweck vornehmen könnte[53]), denn ein Geschäftsunfähiger wird immer noch einen natürlichen Willen haben. Nur bei manchen Geisteskranken, bei denen die Krankheit schon so weit vorgeschritten ist, daß man bei ihnen auch von einem natürlichen Willen nicht mehr sprechen kann, deren Handlungen also von keinem Willen mehr regiert werden, sondern nichts anderes sind als ein Spiel des Zufalls, müßte man annehmen, daß sie keine Verbindung zu vorübergehendem Zwecke vornehmen können[54]). Denn von einem W i l l e n, das Bauwerk später wieder vom Grundstück zu trennen, kann man hier nicht sprechen. Hier zeigt es sich auch, daß die Berücksichtigung des Objektiven[55]) nur eine Auslegungsregel dafür ist, den subjektiven Willen des Verbindenden zu erforschen. Man könnte ja in diesem Falle nach rein objektiven Grundsätzen noch den Zweck bestimmen. Weil aber hier nur eine Auslegungsregel gegeben ist, den wahren und vernünftigen Willen des Verbindenden zu ergründen, so können wir hier, wo man von einem Willen nicht sprechen kann, auch durch Berücksichtigung objektiver Elemente einen Willen des Verbindenden nicht erforschen. Das Bauwerk würde also wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, da § 95 Abs. 1 S. 2 hier nicht anwendbar ist.

3. W i r k u n g e i n e r Z w e c k ä n d e r u n g a u f d i e r e c h t l i c h e S t e l l u n g d e r B a u w e r k e.

Betrachten wir nun, welche Rechtsfolgen eintreten, wenn sich die Zweckbestimmung ändert. Eine Änderung des Zweckes liegt nach dem oben Gesagten dann vor, wenn der Eigentümer des Gebäudes b e a b s i c h t i g t, dieses für einen anderen Zweck zu verwerten. Eine solche Zweckänderung ist nun nach zwei Richtungen hin möglich: erstens kann ein Gebäude, das zu einem vorübergehenden Zweck errichtet war, später dazu bestimmt werden, einem dauerndem Zweck zu dienen[56]); und zweitens kann ein Gebäude, das zu einem dauernden Zweck errichtet war, nur noch einem vorübergehenden Zweck dienen sollen[57]).

In der Literatur werden hierüber verschiedene Meinungen vertreten, die vielfach nicht, oder nicht ausreichend begründet sind. So wird z. B. von einigen Autoren jede Änderung der Rechtslage bei einer Änderung der Zweckbestimmung abgelehnt[58]).

Diese Ansicht scheint aber auf keinen Fall bei einem Bauwerk, das zuerst einem vorübergehenden, später einem dauernden Zwecke dient, gerechtfertigt[59]). Denn diese Zweckänderung hat schon deshalb eine Rechtsänderung zur Folge, weil die nur zu vorübergehendem Zweck erbauten Bauwerke nur deshalb keine Bestandteile des Grundstücks sind, weil ihnen das erforderliche Moment der Dauer fehlt[60]). Wird aber der vorübergehende Zweck nachträglich zu einem dauernden, so wird hierdurch wieder eine natürliche Einheit des Gebäudes mit dem Grund und Boden geschaffen. Es besteht also kein Grund mehr, die im § 95 geschaffene Sonderstellung, die dem Zweck dieser Vorschrift hier glatt widersprechen würde, aufrecht zu erhalten.

Die Folge davon ist eine Änderung der Rechtslage. Die Bauwerke, die bis dahin Scheinbestandteil des Grundstücks nach § 95 waren, werden jetzt nach § 94 zu wesentlichen Bestandteilen desselben. Als wesentliche Bestandteile fallen sie dann nach § 946 in das Eigentum des Grundherrn. Denn der § 946 setzt nicht voraus, daß das Bauwerk schon zur Zeit der Verbindung wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird. Seine Aufgabe ist es nur, die Folgerung aus § 93 zu ziehen, der ja eine Möglichkeit von Sonderrechten an wesentlichen Bestandteilen verneint[61]). Als Beispiel für ein Bauwerk, das erst zu vorübergehendem Zweck errichtet ist, und dann zu einem dauernden bestimmt wird, sei folgendes Beispiel angeführt: zu einer Tausendjahrfeier einer Stadt wurde auf dem Schulgelände von einer Brauerei ein Tanzsaal errichtet, der nach Beendigung der Feierlichkeiten wieder abgerissen werden sollte. Er wird dann aber stehengelassen und von der Schule als Turnhalle weiter verwandt. Der Tanzsaal war zuerst nicht Bestandteil des Schulgrundstücks und konnte deshalb auch Gegenstand von Sonderrechten sein, also im Eigentum der Brauerei stehen. Nun wurde aber der Zweck, dem das Bauwerk dienen sollte, gewandelt und zwar von der Brauerei, der dies allein als Eigentümerin zustand. Der Zweck wurde zu einem dauernden, weil der Tanzsaal jetzt dauernd als Turnhalle der Schule

gebraucht werden sollte, eine Trennung nicht mehr beabsichtigt war. Nach dieser Zweckumwandlung war das Bauwerk nun zum wesentlichen Bestandteil geworden und fiel als solcher, auch ohne Übereignung, nach § 946 in das Eigentum des Grundherrn.

Eine abweichende Meinung wird von Schlegelberger-Vogel[62]) und Endemann[63]) vertreten. Diese lassen erst dann eine Änderung der Rechtslage bei einer Zweckänderung zu, wenn die Bauwerke und die Grundstücke schon vorher die gleichen dinglichen Rechte haben. Das Bauwerk kann nach dieser Meinung erst dann wesentlicher Bestandteil des Grundstücks werden, wenn es Eigentum des Grundherrn ist. In dem oben genannten Beispiel wäre also der Tanzsaal erst nach der Übereignung an die Schulgemeinde wesentlicher Bestandteil des Grundstücks geworden. Das hieße aber die Vorschriften über wesentliche Bestandteile auf den Kopf stellen. Nach §§ 93/94 müssen Grundstücke und deren wesentliche Bestandteile die gleiche Rechtslage haben. Diese wird folgerichtig durch § 946 hergestellt, wonach eine Sache, wenn sie wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks wird, in das Eigentum des Grundherrn fällt. Die Vertreter der oben genannten Meinung drehen sich also im Kreise herum, wenn sie das von den Bauwerken fordern, um sie wesentliche Bestandteile des Grundstücks werden zu lassen, was das Gesetz ihnen kraft ihrer Eigenschaft als „wesentliche Bestandteile" geben will[64]), nämlich eine gleiche dingliche Rechtslage wie die der Grundstücke.

Neben dieser Begründung aus dem Zweck des Bestandteilbegriffes, gemäß der ratio legis, spricht auch der Wortlaut des Gesetzes für diese Lösung. Dies wird auch von Staudinger[65]) und Braendle[66]) zur Begründung angeführt. Im § 95 Abs. 1 S. 1 heißt es nicht „Verbunden worden sind", sondern „verbunden sind". Das bedeutet aber; daß der vorübergehende Zweck während der ganzen Dauer der Verbindung bestehen muß, damit eine Sache nicht Bestandteil des Grundstücks wird. Nach dieser Fassung kann aber auch der vorübergehende Zweck erst n a c h der Verbindung entstehen. Bestandteil eines Grundstücks ist also ein Bauwerk dann nicht, wenn es mit dem Grundstück verbunden ist und einem vorübergehenden Zweck dient. Die vorübergehende Zweckbestimmung kann demnach auch n a c h t r ä g l i c h, d. h. nach der Verbindung erfolgen. Daß hier ein Redaktionsfehler vorliegen sollte und es eigentlich „verbunden

worden sind" heißen müßte, ist nicht anzunehmen, denn es heißt im S. 2 „verbunden worden sind", es wurde also ganz deutlich in der Fassung von S. 1 und S. 2 über den Zeitpunkt der Verbindung ein Unterschied gemacht.

Fast von der gesamten Literatur ist dagegen bestritten, daß die umgekehrte Zweckänderung eine Rechtsfolge für das Bauwerk bringt[67]). Als Beispiel sei hier der obige Fall abgewandelt: Die Turnhalle der Volksschule, die wesentlicher Bestandteil des Schulgrundstücks ist[68]), soll abgerissen und durch eine größere ersetzt werden. Vorher soll sie aber noch bei der 1000-Jahrfeier der Stadt als Tanzsaal dienen. Es fragt sich nun, ob an diesem Bauwerk schon zu einem Zeitpunkt, an dem es noch auf dem Schulgrundstück steht, selbständige dingliche Rechte begründet werden können. Kann man also das Eigentum an der Turnhalle schon vor der Beendigung des Festes an eine Brauerei übertragen? Nach richtiger Auslegung des § 95 Abs. 1 S. 1 muß eine Zweckänderung in obiger Richtung auch eine Änderung der Rechtslage zur Folge haben. Die Fassung des Gesetzes läßt also die Annahme zu, daß bei einem Bauwerk die beiden Voraussetzungen des § 95 S. 1, nämlich Verbindung mit einem Grundstück und vorübergehende Zweckbestimmung nacheinander entstanden sein können. Dann muß aber dem Bauwerk die Eigenschaft eines wesentlichen Bestandteils des Grundstücks abgesprochen werden. Treffen also nach Errichtung einmal beide Voraussetzungen zu, so ist das Bauwerk selbständige Sache, an der Sonderrechte möglich sind. Die Forderung, daß schon zur Zeit der Verbindung der vorübergehende Zweck ins Auge gefaßt sein muß, ist rechtsirrig. Staudinger[69]) erkennt zwar an, daß es nicht erforderlich ist, daß der Zweck schon zur Zeit der Verbindung bestimmt ist, läßt aber eine Änderung der Rechtslage trotzdem nur in einer Richtung zu, nämlich bei Umwandlung des vorübergehenden in einen dauernden Zweck. Diese einseitige Auslegung ist aber nicht gerechtfertigt.

Die Ablehnung einer Rechtsänderung im obigen Falle wird in der Literatur damit begründet, daß ein Bauwerk bei Umwandlung des dauernden in einen vorübergehenden Zweck seine Eigenschaft als wesentlicher Bestandteil nicht verliere, weil eine derartige Annahme den Sinn und Zweck des Bestandteilsbegriffs außer acht lasse[70]). Diese Begründung ist aber unzutreffend, weil das Schwergewicht des

§ 95 Abs. 1 S. 1 auf der jeweiligen Zweckbestimmung des Bauwerkes liegt, also darauf, ob es vom Eigentümer dazu bestimmt ist, immer auf dem Grundstück zu verbleiben, oder ob ein Wiederentfernen beabsichtigt ist. Hiervon allein muß die rechtliche Natur des Bauwerks abhängig sein. Wird aber ein Bauwerk, wenn auch erst nachträglich, dazu bestimmt, wieder abgerissen zu werden, so bildet es vom Zeitpunkt der Zweckänderung ab keine mit dem Grundstück natürliche Einheit mehr. Dann fehlt aber ein notwendiges Erfordernis, das vorliegen muß, damit ein Bauwerk als wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks angesehen werden kann[71]).

Die Änderung des Zweckes kann nur vom Eigentümer des Bauwerks vorgenommen werden. Eigentümer ist in diesem Falle der Eigentümer des Grundstücks, denn das Bauwerk war nach § 94 wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und ist damit nach § 946 in das Eigentum des Grundherrn gefallen. Durch die Absicht einer späteren Trennung wird es dann aber zum Scheinbestandteil des Grundstücks, allerdings nicht rückwirkend auf den Zeitpunkt der Verbindung, sondern erst von dem Augenblick an, in dem eine Zweckänderung eintritt[72]). Hierdurch wird also die dingliche Rechtsänderung nicht rückgängig gemacht, sondern die Folge der Zweckänderung ist lediglich, daß an dem Bauwerk von diesem Zeitpunkt ab Sonderrechte bestehen können. Dieses Ergebnis ist schon deshalb befriedigend, weil Bauwerke, die ohne äußere Veränderung nur ihre Zweckbestimmung wechseln, nicht anders behandelt zu werden brauchen, als solche, die nach Beendigung ihres früheren, dauernden Zwecks abgerissen und dann zu dem neuen, vorübergehenden genau so und auf dem gleichen Grund und Boden wieder aufgebaut werden. Denn mit der Zweckänderung ist das Bauwerk nach § 95 Abs. 1 S. 1 Scheinbestandteil des Grundstücks geworden, und dann können Sonderrrechte an ihm bestellt werden. Eine andere rechtliche Behandlung erscheint willkürlich und wäre lebensfremd[73]).

In der rechtlichen Behandlung des obigen Beispiels kämen wir also zu folgendem Ergebnis: Die Turnhalle hat durch die Zweckänderung den Charakter eines wesentlichen Bestandteils des Grundstücks verloren und ist nach § 95 Scheinbestandteil geworden. Damit ist sie nicht mehr an das rechtliche Schicksal des Grundstücks gebunden, es können also Sonderrechte an ihr bestellt werden. Es ist durchaus

möglich, daß die Schulverwaltung schon vor Abbruch der Turnhalle diese wirksam an die Brauerei übereignet. Wir haben dann ein Beispiel dafür, daß ein Bauwerk auch durch bloße Zweckänderung vom wesentlichen Bestandteil eines Grundstücks zum Bauwerk auf fremdem Grundstück werden kann.

Wann treten nun aber diese Rechtsfolgen ein? Nach der subjektiven Theorie ist als Zeitpunkt der Rechtsänderung in beiden Fällen lediglich die Zweckbestimmung des Bauwerks durch den Verfügungsberechtigten maßgebend. Diese geschieht nun in der Regel durch einen inneren Willensentschluß. Ein nach außen nicht hervortretender Willensentschluß ist aber für sich allein kein Tatbestand, an den die Rechtsordnung vernünftigerweise Wirkungen knüpfen kann[74]). So muß eine äußere Erscheinungsform irgendwelcher Art für den Willensentschluß gefordert werden, ehe eine Rechtsveränderung eintreten kann. In welcher Form dieser Willensentschluß zutage treten muß, das läßt sich nicht generell sagen, weil es ganz auf den einzelnen Fall ankommt. Jedenfalls wird aber die bloße Äußerung der Absicht einer Zweckänderung nicht als genügend angesehen werden können, vielmehr muß gefordert werden, daß durch Handlungen die geplante Zweckänderung verwirklich wird[75]). Es wird in unserem Beispiel die tatsächliche Verwendung der Turnhalle als Tanzsaal für den Zeitpunkt der Zweckänderung maßgebend sein, aber auch der Beginn eines Umbaues dazu oder das Anbringen eines Schildes, das die Turnhalle als Tanzsaal kenntlich macht[76]).

4. Sind Zeitbauten rechtlich als bewegliche Sachen oder als unbewegliche Sachen zu betrachten?

a) Begriff der unbeweglichen Sache.

Ob man für die Bauwerke auf fremden Grundstücken Fahrnisrecht oder Liegenschaftsrecht zur Anwendung bringen muß, ist von grundsätzlicher Bedeutung. Die Bauwerke sind zwar nach § 95 vom Gesetz als Bestandteile des Grundstücks ausgeschlossen und zu selbständigen Sachen erklärt worden. Sie können daher auch Gegenstand besonderer Rechte sein, aber die Frage, ob sie den Vorschriften über bewegliche Sachen oder den Grundstücksvorschriften unter-

worfen sind, ist im Gesetz offen gelassen. Ob Fahrnisrecht oder Liegenschaftsrecht zur Anwendung kommt, ist für die Bauwerke von besonderer Bedeutung. Für diejenigen Bauwerke, die wesentliche Bestandteile des Grundstücks werden und somit dem Liegenschaftsrecht unterworfen sind, ist das natürlich kein Problem. Das RG hat für diese Bauwerke in ständiger Rechtsprechung festgesetzt, daß sie als bewegliche Sache zu betrachten und somit dem Fahrnisrecht unterworfen sind[77]). In der Literatur ist diese Frage stark umstritten. Die überwiegende Mehrheit tritt wohl dem Standpunkt des RG bei[78]). Dieses formuliert nun seine Ansicht und deren Begründung folgendermaßen[79]):

„Das BGB scheidet alle Sachen in bewegliche und in unbewegliche. Unbeweglich sind ihm nur die Grundstücke. Alle sonstigen Sachen sind beweglich. Eine Sonderbestimmung für die mit dem Grund und Boden verbundenen Nichtbestandteile gibt es nicht. Daraus folgt, daß die mit einem Grundstück verbundenen Gebäude, die nicht Bestandteile des Grundstücks sind, als bewegliche Sachen anzusehen sind, ein Drittes gibt es nicht."

Das BGB[80]) beschränkt aber an keiner Stelle die unbeweglichen Sachen auf Grundstücke. Der Begriff „unbewegliche Sachen" wird zwar im Gesetz nicht erwähnt, aber weil dies von „beweglichen" Sachen spricht, so schafft es damit den Begriff der unbeweglichen Sachen als Gegensatz dazu von selbst. Da dieser Begriff aber auch in der Natur der Sache liegt, so kann umgekehrt das BGB ihn nur kraft einer ausdrücklichen gesetzlichen Fiktion auf Grundstücke beschränken. Eine solche gesetzliche Fiktion ist aber nicht gegeben. Wenn einige Autoren[81]) im § 95 eine gesetzliche Fiktion sehen, die dies ausdrücken soll, so ist das rechtsirrig. Eine Fiktion liegt im § 95 auch nur bei S. 2 vor. Bei Bauwerken, die nur zu vorübergehendem Zwecke errichtet sind, kann man insofern von keiner Fiktion sprechen, da diese keine Bestandteile sind, weil ihnen das erforderliche Moment der Dauer fehlt[82]). Aber diese Fiktion schließt auch nur die Rechtsfolgen der wesentlichen Bestandteile aus. Über die rechtliche Natur dieser Sachen, ob bewegliche oder unbewegliche, ist gerade im § 95 keine Bestimmung gegeben[83]).

Der Begriff der unbeweglichen Sachen ist also gegeben, und es bleibt mangels gesetzlicher Vorschrift der Rechtswissenschaft über-

lassen, den Begriff näher zu bestimmen. Nach den Protokollen wurde im ersten Entwurf zum BGB zwischen beweglichen und unbeweglichen Sachen unterschieden: § 781 „unbewegliche Sachen sind nur die Grundstücke". Dies wäre eine gesetzliche Fiktion gewesen, welche die als unbewegliche Sachen anzusehenden Bauwerke den Rechtsvorschriften über bewegliche Sachen unterworfen hätte. Aber in der zweiten Kommission wurde dieser Paragraph gestrichen. Der Grund für diese Streichung war, daß diese Bestimmung von der Kommission als selbstverständlich und daher überflüssig angesehen wurde. Die Entwicklung des Gesetzes gibt also dem RG und den Autoren, die sich dessen Meinung anschließen, Recht. Das fertige Gesetz aber, das allein für uns maßgeblich ist, weil nur dieses, und nicht auch Protokolle und Motive, Gesetz geworden sind, bringt keine zwingende Vorschrift, nur Grundstücke als „unbewegliche Sachen" anzusehen. Wenn man bei der Bestimmung des Begriffs der unbeweglichen Sachen die Protokolle als einzige und maßgebende Richtschnur ansehen will, so müßte man zu dem Ergebnis des RG kommen.

Aber bei der Bestimmung und Abgrenzung des Begriffs der unbeweglichen Sachen ist auf die Natur dieser Sachen zurückzugehen, um zu einem dem gesunden Volksempfinden entsprechenden Ergebnis zu kommen[84]). „Der Unterschied zwischen beweglichen und unbeweglichen Sachen liegt n i c h t in der verschiedenen Behandlung derselben, sondern ist vielmehr in der Natur dieser Sachen bedingt"[85]). Hieraus ist auch der Begriff „unbewegliche Sachen" abzuleiten. Tobias[86]) lehnt andere Sachen als Grundstücke als unbewegliche Sachen ab, da es vom physischen Standpunkt aus nur eine mit menschlichen Mitteln absolut unbewegliche Sache gibt, die Erde und mit ihr, als räumlich abgegrenzten Teil der Erdoberfläche, die Grundstücke. Das würde aber jeder vernünftigen Anschauung über diesen Begriff ins Gesicht schlagen. Die fortschreitende Technik hat es zwar möglich gemacht, ganze Häuser zu transportieren, aber dies ist doch ein Ausnahmefall. Nach gewöhnlicher und im Volke fest verwurzelter Anschauung wird durch eine solche Spitzenleistung der Technik eine Sache nicht zur beweglichen Sache. Tobias widerspricht sich auch selber, wenn er über die Begriffsbildung im BGB sagt[87]): „Das BGB ist frei von philosophischen Ideen und Begriffen, es faßt das Recht

als ein wirtschaftliches Problem auf". Seine Begriffsbestimmung ist aber bestimmt nicht nach wirtschaftlich-praktischen Gesichtspunkten gefällt worden, denn sonst könnte er nicht außerordentlichen Maßnahmen eine derartige Bedeutung beimessen.

Bauwerke müssen aber immer unbewegliche Sachen sein, wie wir im § 1 dieser Arbeit schon festgestellt haben. Auch das RG hat hier eine tatsächliche Unbeweglichkeit anerkannt und diese auch zum Erfordernis des Bauwerks gemacht[88]).

Man darf nun aber bei der Bestimmung des natürlichen Begriffs einer unbeweglichen Sache nicht zu weit gehen. Vor allem sei eins im voraus festgestellt, daß nicht jedes Werk, das mit einem Grundstück verbunden ist, als unbeweglich anzusehen ist. Bei den Werken, die nach § 95 S. 1 nicht Bestandteile sind, wird vielfach ja ihre „Unbeweglichkeit" nur von ganz kurzer Dauer sein, z. B. bei Wandertheatern, Zirkus, Tanzsälen zu besonderen Anlässen, Bierbaracken des Oktoberfestes usw.

Unbeweglich bedeutet nun, an einen Ort gebunden, und zwar an einen Ort, an dem das Werk kraft seiner Eigentümlichkeit, einen Zweck zu erfüllen hat. Das Werk und der Platz, auf dem es steht, müssen nicht ohne weiteres austauschbar sein. Das Werk muß gerade an diesem bestimmten Platz einen besonderen Zweck erfüllen. Ein Werk kann demnach nur dann als unbeweglich angesehen werden, wenn es nicht unbeschadet seines Wesens und seiner Hauptbestimmung von dem Grundstück weggerückt werden kann[89]). Oertmann[90]) definiert hier folgendermaßen: „Das Werk muß durch seine besondere — wirtschaftliche, künstlerische Zweckbestimmung, seiner Verwendungsart derartig an einen festen Punkt im Raum gebunden sein, daß eine Ortsänderung als etwas zwar mögliches, aber jedenfalls zweckwidriges, ungewöhnliches erscheint." Unbeweglich sind demnach die Werke, die nicht ohne Wesensänderung vom Grundstück entfernt werden können.

Aber auch Werke, die nur zu vorübergehendem Zwecke mit dem Grundstück verbunden sind, können in diesem Sinne unbeweglich sein. Diese Zeitbauten[91]) müssen jedoch durch ihre Verwendungsart an ein bestimmtes Grundstück gebunden sein, denn es wird hier bei dem Zwecke nur gefordert, daß „solange er dauert, er eine lokalisierte Verwertung erfordern kann"[92]). Für die „Unbeweglichkeit"

ist also nur die Art, nicht die Dauer der Zweckbestimmung entscheidend. Nur solche Werke werden demnach unbeweglich sein, die während ihrer vorübergehenden Verbindung mit dem Grundstück hier einem Zweck dienen, den sie auf einem anderen nicht, oder nicht so erfüllen können[93]). Albrecht[94]) bringt hier folgendes Beispiel: Der Pächter verbindet ein massives Wohnhaus mit dem Grundstück, obwohl er das Grundstück nach der Pachtzeit in dem früheren, bei Beginn der Pacht vorhandenen Zustand zurückgeben muß. Nicht zu den unbeweglichen Werken gehören dagegen: ein Zirkus und Ausstellungshallen. Denn diese dienen auf jedem Grundstück nur einem Zwecke, und ihre Haupteigenschaft ist es gerade, daß sie von einem Grundstück zum andern wandern[95]).

Aber man muß für ein Werk, um es als unbeweglich ansehen zu können, noch ein weiteres Erfordernis aufstellen. Das Werk darf weiterhin nicht als Ganzes, d. h. ohne in seine Teile zerlegt zu werden, von seinem Ort bewegt werden können. Hier dürfen wir aber nicht die Spitzenleistungen der Technik als Maßstab anwenden. In jüngster Zeit hat man schon öfters von einem Transport ganzer, massiver Häuser gehört. Aber das ist etwas Ungewöhnliches und daher nicht beachtlich. Die Werke dürfen also bloß mit normalen Mitteln, nicht als Ganzes transportabel sein. Ein Bauwerk ist also unbeweglich, wenn man es in seine Bestandteile zerlegen muß, um es fortbewegen zu können, und diese dürfen, so muß einschränkend hinzugefügt werden, nicht für eine Zerlegung besonders geeignet sein[96]). Kleinere Werke, die zwar einem besonderen Zweck auf einem Grundstück dienen, scheiden daher durch dieses zweite Erfordernis als unbewegliche Sache aus[97]).

Es bleibt dem Richter nun überlassen, nach diesen beiden Erfordernissen zu prüfen, ob ein Werk als unbewegliche Sache und somit als Bauwerk anzusehen ist. Die einzelnen Umstände müssen in jedem Einzelfall vom Richter überprüft werden. Seine Entscheidung ist aber keine reine Tatsachenfeststellung, sondern eine Rechtsfeststellung und muß als solche der Revision unterliegen.

Die rechtliche Behandlung dieser Sachen soll dagegen nur die rechtliche Würdigung ihrer natürlichen Beschaffenheit dokumentieren. Sie soll die besondere Bedeutung erkennen, die die unbeweglichen Sachen gerade aus ihrer „Unbeweglichkeit" für das Volk

haben, um diese somit zu schützen. Natürlich haben die Grundstücke für unser Volk eine ganz andere Bedeutung als unbewegliche Bauwerke auf fremdem Boden. Aber auch diese haben kraft ihrer Unbeweglichkeit doch im allgemeinen für das Volksganze höheren Wert als bewegliche Sachen, z. B. Wohnräume in Bauwerken auf fremden Grundstücken u. a. m. Die Unbeweglichkeit der Bauwerke, ihr Gebundensein an einen bestimmten Platz auf der Erdoberfläche, legen ihren Eigentümern auch höhere Pflichten den anderen Volksgenossen gegenüber auf. Durch dieses Gebundensein an den gleichen Platz und aus den ständigen Beziehungen zu den Eigentümern anderer beweglicher Sachen, den Nachbarn, hat sich ein besonderes Recht, das Nachbarrecht, gebildet. Vorschriften über das Nachbarrecht kennt das BGB aber nur für Grundstücke. Das zeigt aber auch, daß man hiermit die anderen unbeweglichen Sachen miterfassen mußte, denn die Voraussetzungen und der Zweck, die zur Schaffung dieser Vorschriften führten, sind bei Bauwerken auf fremden Grundstücken dieselben. Die Römer mit ihrem abstrakt-juristischen Denken konnten „den Unterschied zwischen beweglichen und unbeweglichen Sachen in der rechtlichen Behandlung ganz oder fast ganz fallen lassen, denn zur juristischen Begriffsbildung ist er, da er nicht im Abstrakten, sondern nur in der Natur begründet ist, nicht erforderlich“[98]). Für das Deutsche Reich, das jetzt nach der nationalsozialistischen Revolution den Gedenken der Volksgemeinschaft wieder in den Vordergrund stellt, kann eine gleiche rechtliche Behandlung dieser beiden, in der Bedeutung für das Volksganze so verschiedenen Sachen nicht in Frage kommen. Diesen Unterschied in der rechtlichen Behandlung von Sachen, der sich aus ihrer verschiedenen Bedeutung für die Volksgemeinschaft ergibt, wird der nationalsozialistische Gesetzgeber auch weiterhin zu erhalten und zu vertiefen wissen[99]). Denn stellt das römische Recht das abstrakte Herrschaftsrecht des Individuums an die Spitze seines Rechtssystems, so wird im nationalsozialistischen Deutschland, im strikten Gegensatz dazu, das Individuum stets nur als Glied der Volksgemeinschaft geachtet. Wie verderblich für ein Volk die gleiche Behandlung von beweglichen und unbeweglichen Sachen in der Rechtsordnung ist, können wir aus der römischen Geschichte ersehen. Hier hat das römische Recht die Vorbedingung dafür geschaffen, daß der Grund und Bo-

den zur „Kaufmannsware“[100]) werden konnte. Dadurch wurde dann das Volk, vor allem der Bauer, von Grund und Boden entwurzelt. Das führte später zum Latifundienwesen, das ein Grund mehr zum Verfall des römischen Reiches war. Die Angleichung des deutschen Rechtes an das römische hatte dem deutschen Volke diese Gefahr auch schon sehr nahe gebracht. Erst durch den nationalsozialistischen Gesetzgeber, der diese Gefahr erkannte und den unbeweglichen Sachen nach ihrer Bedeutung für die Volksgemeinschaft eine entsprechende Stellung in der Rechtsordnung einräumte, ist diese Gefahr gebannt worden. Dem landwirtschaftlich benutzten Grund und Boden wurde durch die Erbhofgesetzgebung einem dem besonderen Werte für die Volksgemeinschaft entsprechende rechtliche Stellung eingeräumt. Wenn auch die Bauwerke auf fremdem Grund und Boden nicht eine so hohe Aufgabe wie die Erbhöfe für das Volksganze zu erfüllen haben, so haben sie doch kraft ihrer natürlichen Beschaffenheit eine wesentlich andere Bedeutung für die Gemeinschaft als bewegliche Sachen.

Wendt[101]) hat die Ansicht von Meyer, der ich oben gefolgt bin, angegriffen, weil er verkannt hat, daß die rechtliche Behandlung von beweglichen und unbeweglichen Sachen nur die verschiedene Beschaffenheit und die daraus sich für die Gemeinschaft ergebende Bedeutung dieser Sachen herausheben soll. Er grenzt den Begriff nach der verschiedenen Behandlung der Sachen ab: Was rechtlich als bewegliche Sache anzusehen ist, oder besser gesagt, was den Vorschriften über bewegliche Sachen unterworfen ist, ist für ihn bewegliche Sache. Diese Bestimmung des Unterschieds zwischen beweglichen und unbeweglichen Sachen ist unrichtig. Das zeigt uns schon die Tatsache, daß in einzelnen Fällen auch bewegliche Sachen den Vorschriften über Liegenschaften unterworfen werden, ohne daß diese dadurch unbewegliche Sachen werden. Ob eine Sache als unbewegliche oder bewegliche Sache anzusehen ist, kann sich daher einzig und allein nach ihrer natürlichen Beschaffenheit richten.

Wenn manche bewegliche Sachen dem Liegenschaftsrecht unterworfen sind, wie z. B. Schiffe, die durch Eintragung in das Schiffsregister[102]) belastet werden, so kann dies an ihrer Natur als bewegliche Sachen nichts ändern. Nur die für unbewegliche Sachen geltenden Vorschriften über die Belastung finden in diesem Fall auf die

beweglichen Sachen Anwendung. Es ist also mit dem Gesetz vereinbar, wenn wir auch umgekehrt folgern: Wo das formelle Grundbuchrecht eine Anwendung der Vorschriften für Grundstücke auf die Bauwerke auf fremden Grundstücken, die ihrer Natur nach unbeweglich sind, nicht zuläßt, müssen wir die Fahrnisrechtsnorm anwenden, ohne dadurch etwa die Bauwerke zu beweglichen Sachen zu machen. Wo das formelle Grundbuchrecht aber nicht im Wege steht, gelten die Vorschriften für Grundstücke[103]). Die Vorschriften für Grundstücke sind hier deshalb anzuwenden, weil das BGB den Begriff und Rechtsvorschriften für andere unbewegliche Sachen nicht gebracht hat[104]). Wenn dieser Meinung vorgeworfen wird, daß die Anwendung von Fahrnisrecht auf dem Gebiete des Sachenrechts für die Bauwerke auf fremdem Grundstück vorherrschend ist, so muß das zwar zugegeben werden[105]). Aber nach dem oben Gesagten hat diese rechtliche Behandlung keinerlei Einfluß auf die rechtliche Stellung dieser Sachen als unbewegliche. Die Gegenmeinung kann dagegen auch nicht konsequent eine Behandlung der Sachen als bewegliche durchführen. Während die hier vertretene Meinung der Natur der Sachen gerecht wird, will die Gegenmeinung die Sachen in ein Schema hineinpressen, in das diese ihrer ganzen Beschaffenheit nach nie hineinpassen. Das zeigt sich am deutlichsten, wenn das Gesetz die tatsächlichen Verhältnisse der Sachen berücksichtigt. Die tatsächlichen Verhältnisse aber haben die Sachen aus sich heraus, während die rechtliche Behandlung etwas ist, was ihnen vom Gesetzgeber künstlich gegeben ist[106]). Wir bleiben aber der Natur der Sachen gerecht, wenn wir auch manchmal eine andere rechtliche Behandlung anwenden müssen; die Gegenmeinung scheitert zwar nicht bei der rechtlichen Behandlung im Sachenrecht, aber dort, wo es auf die Natur der Sachen selbst ankommt. Sie kann sich dann eben nicht anders helfen, als doch die Vorschriften über Grundstücke (unbewegliche Sachen) anzuwenden, z. B. bei dem § 859.

b) Rechtliche Behandlung der Zeitbauten.

Wenn auch Bauwerke auf fremden Grundstücken als unbeweglich anzusehen sind, so darf man doch nicht für sie ausnahmslos Grundstückrecht zur Anwendung bringen. Die Schwierigkeit liegt darin,

daß einerseits das Grundbuch für Zeitbauten verschlossen ist, andererseits im Sachenrecht für unbewegliche Sachen das Grundbuch maßgeblich ist und Rechtsfolgen ohne Grundbucheintragung nach § 873 nicht eintreten können. Es ist deshalb notwendig, die rechtliche Behandlung der Zeitbauten in den einzelnen Rechtsgebieten einzeln zu erörtern.

Die größten Schwierigkeiten treten hierbei wegen der mangelnden Grundbuchfähigkeit im Sachenrecht auf. Es muß deshalb mit dem Eigentumserwerb und -verlust der Zeitbauten begonnen werden. Für die rechtliche Behandlung der Bauwerke gilt der schon oben festgestellte Grundsatz, daß auf sie immer Grundstücksrecht zur Anwendung gelangt, es sei denn, daß das formelle Grundbuchrecht dem entgegensteht. Aber auch dann darf das Fahrnisrecht nur entsprechend angewandt werden, d. h. es muß immer eine grundstücksrechtliche Vorschrift gegeben sein, die der anzuwendenden Vorschrift des Fahrnisrechts entspricht. Nur dann dürfen wir Fahrnisrecht zur Anwendung bringen. Bei Grundstücken geschieht der Erwerb des Eigentums durch Einigung vor dem Grundbuchamt oder Notar (Auflassung) und Eintragung in das Grundbuch. Aus den obengenannten Gründen kann eine Eigentumsübertragung der Zeitbauten auf diese Weise nicht geschehen, weil man sonst mit dem formellen Grundbuchrecht in Konflikt kommen würde. Man muß hier also die Eigentumsübertragung der beweglichen Sachen analog zur Anwendung bringen. Bei beweglichen Sachen erfolgt nun der Eigentumsübergang gem. § 929 durch Einigung der Parteien über den Eigentumsübergang und Übergabe der Sache. Die Übergabe besteht in der Verschaffung des unmittelbaren Besitzes[107]). Sie vollzieht sich in der Regel durch rein körperliches Geben und Nehmen. Bei den Zeitbauten ist nun eine solche rein körperliche Übergabe unmöglich. Es muß daher genügen, daß der Veräußerer den Besitz aufgibt, und es dem Erwerber ermöglicht, den Besitz des Zeitbaues zu erlangen. Auch ist bei Zeitbauten selbstverständlich die Eigentumsübertragung mit Hilfe der Übergabeersatzmittel möglich, ja es dürfte hier sogar die Regel sein. Der „Übergabe kurzer Hand" § 929 S. 2, d. h. wenn der Erwerber schon im Besitz des Zeitbaues ist, der Übergabe durch Besitzmittlung nach § 930, sowie der Übergabe durch Abtretung des Herausgabeanspruches nach § 931 begegnen bei Zeitbauten keinerlei

Schwierigkeiten. Auch müssen die Zeitbauten gutgläubig von einem nicht Berechtigten erworben werden können. Eine entsprechende Vorschrift im Grundbuchrecht stellt § 892 dar. Auch hier ist, wie in den §§ 932 ff. für den gutgläubig auf das Eigentum seines Rechtsvorgängers Vertrauenden ein Schutz gegeben. Nur wird hier nicht der gute Glaube an das Eigentum vom Besitz der Sache abhängig gemacht, sondern von der Eintragung der Rechtslage im Grundbuch. Da aber einem Erwerber eines Zeitbaues eine Erkundigung über die Rechtslage des Zeitbaues beim Grundbuchamt, oder sonst wo, unmöglich ist, so muß er hier von dem Besitz des Zeitbaues auf das Eigentum Rückschlüsse ziehen können. Er muß den Besitzer für den Eigentümer halten dürfen. Er kann also auch einen Zeitbau nach § 932 gutgläubig vom nicht berechtigten Besitzer erwerben. Da der Besitz aber auch ungewollt verloren gehen kann, so ist es hier nicht mehr als recht und billig, dem wirklich Berechtigten den Schutz des § 935 zu geben. Es ist zwar nicht möglich, daß ein Zeitbau verloren oder gestohlen werden kann, doch ist § 935 Abs. 1 sinngemäß auf die Zeitbauten anzuwenden. Man muß als Wille des Gesetzes annehmen, daß es durch diese Vorschrift alle Fälle mitumfassen will, „in denen der Eigentümer wider seinen Willen und ohne sein Zutun den Besitz seiner Sache verloren hat“[108]). Es kann doch unmöglich der Wille des Gesetzes sein, daß derjenige, welcher aus Unachtsamkeit den Besitz seiner Sache verloren hat, günstiger gestellt sein soll, als derjenige, der ihn ganz ohne seine Schuld und gegen seinen Willen verloren hat[109]).

Wenn Zeitbauten irrtümlich als Bestandteile im Grundbuch eingetragen waren, so können sie nicht etwa gutgläubig erworben werden, denn die Fiktion der Richtigkeit des Grundbuchs § 892 erstreckt sich auf keinen Fall darauf, daß die Sachen Bestandteils- oder Nichtbestandteilseigenschaft haben, mögen sie nun im Grundbuch vermerkt sein oder nicht[110]). Der Erwerber muß sich deshalb über die Rechtsverhältnisse, die zu einer Anwendung des § 95 führen könnten, außerhalb des Grundbuchs Gewißheit verschaffen.

Von den weiteren Eigentumserwerbsarten sei zunächst die Ersitzung behandelt. Gemäß dem oben entwickelten Grundsatz können Zeitbauen nicht nach der Buchersitzung, sondern nur nach der dieser im Fahrnisrecht entsprechenden Ersitzung nach § 937 BGB

ersessen werden. Hierzu ist erforderlich, daß der Ersitzende den Zeitbau zehn Jahre gutgläubig im Eigenbesitz hat.

Bei dem Eigentumserwerb durch Verbindung kommt § 946 und nicht § 947 zur Anwendung, denn hier steht einer Anwendung des Grundstücksrecht auf die Zeitbauten das formelle Grundbuchrecht nicht im Wege. Die Vertreter der Gegenmeinung kommen hier zwar auf Grund des § 947 zu demselben Ergebnis, aber die hier vertretene Lösung ist meines Erachtens die theoretisch richtige. Nach § 947 würde nämlich der Eigentümer der Hauptsache Alleineigentümer der entstehenden Sache werden, bei der Verbindung einer anderen Sache mit einem Zeitbau wird der letztere aber immer die Hauptsache sein[111]). Es würde also kein Miteigentum an der ganzen Sache entstehen.

Es sei nun die Frage behandelt, wie der Eigentümer eines Zeitbaues das Eigentum an diesem aufgibt und wer dann aneignungsberechtigt ist. Fest steht, daß er sein Eigentum nicht nach Grundstücksrecht aufgeben kann. Denn dies geschieht durch Verzichtserklärung vor dem Grundbuchamt und Eintragung in das Grundbuch[112]). Das Eigentum an einem Zeitbau kann daher nur nach den Vorschriften über die Eigentumsaufgabe von beweglichen Sachen aufgegeben werden, also nur dadurch, daß der Eigentümer in der Absicht, auf sein Eigentum zu verzichten, seinen Besitz aufgibt.

Bei der Frage des Aneignungsberechtigten besteht nun wieder ein Unterschied von grundlegender Bedeutung in der Behandlung von beweglichen und unbeweglichen Sachen. Grundstücke unterliegen der ausschließlichen Aneignung des Fiskus, bewegliche dagegen der freien Aneignung. Die Bauwerke auf fremdem Grund und Boden unterliegen nun überhaupt keiner Aneignung. Wird das Eigentum an einem Zeitbau aufgegeben, so fällt wohl auch der vorübergehende Zweck weg und deshalb auch der Grund, weshalb das Bauwerk aus der Reihe der wesentlichen Bestandteile herausgenommen wurde.

Der Eigentümer eines Zeitbaues, der das Eigentum an diesem aufgibt, gibt damit seine Absicht, das Bauwerk wieder vom Grundstück zu trennen, auf. Es ist also eine Zweckumwandlung eingetreten. Das Bauwerk wird so nach § 94 wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und fällt somit nach § 946 in das Eigentum des Grundherrn[113]).

Die Vorschriften über Fund und Schatzfund[114]) kommen für Zeitbauten nicht in Betracht, denn wenn man auch im gesamten Sachenrecht fast immer auf Fahrnisrecht zurückgreifen muß, da eine Anwendung des Grundstücksrecht wegen des formellen Grundbuchrechts unmöglich ist, so sind die Zeitbauten theoretisch doch dem Grundstückrecht unterworfen. Hier gibt es aber keine Vorschriften über Fund und Schatzfund. Eine Anwendung dieser n u r für bewegliche Sachen geltenden Vorschriften kann nicht in Frage kommen.

Nach der Behandlung vom Erwerb und Verlust des Eigentums sollen nun die Ansprüche aus dem Eigentum behandelt werden. Im allgemeinen gelten diese Vorschriften sowohl für bewegliche Sachen, als auch für unbewegliche. Lediglich die Fristen, in denen der Anspruch des Besitzers gegen den Eigentümer wegen gemachter Verwendungen erlischt, sind nach § 1002 verschieden. So gilt für die Zeitbauten nicht die einmonatliche Frist der beweglichen Sachen, sondern die sechsmonatliche der unbeweglichen Sachen.

Die sonst nur für bewegliche Sachen geltende Eigentumsvermutung des § 1006 muß auch für Bauwerke, die nicht wesentliche Bestandteile sind, Anwendung finden. Eine entsprechende Eigentumsvermutung ist im § 891 für Grundstücke gegeben, die aber wegen der mangelnden Grundbuchfähigkeit nicht für Zeitbauten gelten kann. Die Vermutung gilt sowohl gegen den Grundstückseigentümer als auch gegen jeden Dritten. Die Ansicht, daß der § 1006 gegen den Eigentümer des Grundstücks versage, ist falsch[115]). Denn die bloße Tatsache, daß der Zeitbau auf seinem Grundstück steht, macht den Grundeigentümer noch nicht zu dem Besitzer des Zeitbaues. Besitzer, unmittelbarer oder mittelbarer, ist allein derjenige, der das Bauwerk zu vorübergehendem Zwecke errichtet hat. Der Grundeigentümer ist auch nicht mittelbarer Besitzer des Zeitbaues, weil das Besitzmittlungsverhältnis sich ausschließlich auf das Grundstück erstreckt; das Bauwerk ist für ihn ja gerade eine f r e m d e Sache. Der Gegenbeweis von Albrecht[116]), der zwar richtig folgert, daß die Stellung der Bauwerke nach § 95 eine Ausnahme von dem Grundsatz des § 94 sei, ist unlogisch. Somit muß derjenige, der ein Bauwerk mit fremdem Boden verbunden hat, beweisen, daß sein Bauwerk den Ausnahmebestimmungen des § 95 unterliegt, während eine Eigentumsvermutung[117]) dem Grundeigentümer zugute kommt. Albrecht folgert nun daraus: „Wollten wir darum eine analoge Anwendung

des § 1006 BGB ohne Ausnahme konstruieren, so spräche einmal eine Eigentumsvermutung zugunsten des Grundeigentümers, sodann eine Vermutung zugunsten des Besitzers dieser Bauwerke[118]). Man kann aber den § 1006 nicht eher anwenden, als bis festgestellt ist, daß die Bauwerke nicht Bestandteile des Grundstücks sind, sondern nur Scheinbestandteile, denn sonst wären sie keine selbständigen unbeweglichen Sachen. Damit scheidet aber die Eigentumsvermutung vom § 94 in Verbindung mit § 946 vollkommen aus, ja deren Ausscheiden ist Bedingung für die Anwendbarkeit der Vermutung aus § 1006. Dies ist von Albrecht vollkommen verkannt worden. Zugunsten des gegenwärtigen Besitzers des Zeitbaues muß also angenommen werden, daß er der Eigentümer desselben ist.

Auch die Klage „aus früherem Besitz" nach § 1007, muß entsprechend auf Zeitbauten angewandt werden. Hier muß eine entsprechende Vorschrift in der umfassenden und allseitigen Vermutung der Richtigkeit des Grundbuchs gesehen werden. Dem Eigentümer eines Grundstücks wird dadurch eine Angriffswaffe gegen jede Störung und Beeinträchtigung gegeben, die der Eigentümer einer beweglichen Sache in diesem Umfang nicht hat[119]). Als teilweiser Ersatz ist diesem aber der § 1007 zur Seite. Da die Vermutung der Richtigkeit als allseitiger Schutz dem Eigentümer eines Zeitbaues nicht gewährt werden kann, muß ihm wenigstens d e r Schutz gegeben werden, den der Eigentümer einer beweglichen Sache hat[120]). Auch die Klage aus § 1004, die sowohl für unbewegliche, als auch für bewegliche Sachen gilt, ist für Zeitbauten gegeben. Hier kommt besonders klar zum Ausdruck, daß die Scheinbestandteile selbständige Sachen sind und im Sondereigentum eines anderen (als des Grundeigentümers)[121]) stehen. Denn andernfalls wäre der Mieter oder Pächter eines Hauses auf den Anspruch wegen Besitzstörung nach § 862 angewiesen, wenn von außen durch einen Dritten schädliche Einwirkungen auf das Haus erfolgen. Als Sondereigentümer des Zeitbaues steht ihm aber die Unterlassungsklage nach § 1004 neben der Klage aus § 862 zu[122]).

Aus dem Gebiet des Sachenrechts seien nun noch die Vorschriften über den Inhalt des Eigentums und ihre Anwendbarkeit auf Zeitbauten gesondert betrachtet. Die §§ 903 und 904, die vom allgemeinen Inhalt des Eigentums handeln, gelten, da sie sich sowohl auf

bewegliche, als auch auf unbewegliche Sachen beziehen, auch für Zeitbauten. Der § 905 bezieht sich seiner ganzen Fassung nach nur auf Grundstücke, d. h. räumlich abgegrenzte Teile der Erdoberfläche und ist deshalb nicht auf Zeitbauten anwendbar. Dagegen können Zeitbauten unter § 906 fallen. Nicht nur der Eigentümer eines Bauwerks auf fremdem Grundstück muß sich hiernach gewisse von einem benachbarten Grundstück ausgehende Beeinträchtigungen seines Bauwerks gefallen lassen[123]). Die Unterlassungsklage aus § 1004 wird also durch diese Vorschrift beschränkt. Gerade dieser Paragraph zeigt ganz deutlich, daß hier der Gesetzgeber weniger an die Grundstücke als Teil der Erdoberfläche, denn an Bauwerke gedacht hat. Es wäre hier auch geradezu unbillig, für Bauwerke auf fremden Grundstücken eine Ausnahme zu machen. Durch das „ständige Nebeneinander" wird eine billige Rücksicht des einen auf den anderen Menschen gefordert.

Nachbarn sind eben durch das stete Zusammenleben bestimmten Bindungen unterworfen und haben aufeinander Rücksicht zu nehmen. Dies ist aber für die Volksgemeinschaft von besonderer Bedeutung, weil hiernach das Zusammenleben der einzelnen Volksgenossen geregelt wird. Aber auch dem Eigentümer eines Zeitbaues bietet der § 906 Schutz. Ein Nachbar kann danach nicht mit der Klage aus § 1004 gegen Beeinträchtigungen seines Grundstücks vorgehen, die er nach § 906 dulden muß. Hierbei ist es, wie auch im umgekehrten Falle, gleichgültig, welches Grundstück beeinträchtigt wird, ob das Grundstück, auf dem der Zeitbau steht, oder ein anderes benachbartes Grundstück.

Auch durch das „Gesetz über die Beschränkung der Nachbarrechte gegenüber Betrieben, die für die Volksertüchtigung von besonderer Bedeutung sind"[124]) werden den Eigentümern und Besitzern von „Grundstücken" gewisse Beschränkungen ihres Eigentums bezw. Besitzes auferlegt. Auch in diesem neueren Gesetz ist „Grundstücke" für „unbewegliche Sache" gesetzt worden. Diese Vorschriften müssen folglich auch für Zeitbauten gelten, die ja auch durch solche Betriebe beeinträchtigt werden können, wenn sie in ihrer Nähe liegen. Sollte von einem Betriebe, der für die Volksertüchtigung besondere Bedeutung hat, ein Zeitbau beeinträchtigt werden, so können Eigentümer und Besitzer dieses Zeitbaues nach § 1 des genann-

ten Gesetzes die Einstellung des Betriebs nicht fordern. Gegebenenfalls kann aber der Reichsminister des Inneren ihnen eine Entschädigung zuerkennen[125]).

Ebenso gelten auch die §§ 907 und 908 für Zeitbauten. Als unbewegliche Sachen sind sie an einen Ort gebunden und daher muß ihnen auch an dem Ort, den sie einmal einnehmen, ein besonderer Schutz gewährt werden. Auch im § 909 handelt es sich um ein eine Eigentumsbeschränkung enthaltendes Verbot zu Gunsten eines Nachbargrundstückes. Gegen dieses Verbot kann nur durch Abtragen von Erde verstoßen werden, also kann es sich nicht gegen den Eigentümer eines Zeitbaues richten. Aber auch der Eigentümer eines solchen kann die Unterlassung einer Vertiefung nach § 909 verlangen, wenn sein Bauwerk dadurch bedroht wird. Es heißt zwar im § 909, daß eine Vertiefung verboten ist, die den „Boden des Nachbargrundstücks" der erforderlichen Stütze beraubt. Aber auch andere unbewegliche Sachen als Grundstücke müssen durch diese Vorschrift geschützt werden. Deshalb muß der § 909 dahingehend erweitert werden, daß durch eine Vertiefung des Bodens anderen benachbarten unbeweglichen Sachen nicht der Halt entzogen wird. Der Eigentümer eines Zeitbaues kann also gegen eine unzulässige Vertiefung des Bodens nach § 1004, der Besitzer nach § 862 vorgehen. Auch hier kommt es nicht darauf an, welches Grundstück vertieft wird, ob ein Nachbargrundstück oder das, auf dem der Zeitbau steht. Der Eigentümer eines Zeitbaues kann nach § 910 auch Wurzeln und Zweige entfernen, die von einem benachbarten Grundstück auf sein Bauwerk hinüberreichen, wenn diese den Gebrauch des Baues beeinträchtigen, denn auch der § 910 muß allgemein für unbewegliche Sachen gelten. Auch der § 911 gilt grundsätzlich für Zeitbauten, aber er wird hier wohl kaum praktisch werden.

Die sachenrechtlichen Vorschriften über den Besitz gelten sowohl für bewegliche als auch für unbewegliche Sachen. Lediglich in den §§ 859 und 867 wird zwischen beweglichen und unbeweglichen Sachen unterschieden.

Gemäß § 859 Abs. 2 darf der Besitzer einer beweglichen Sache, die ihm widerrechtlich weggenommen wurde, diese einem auf frischer Tat betroffenen oder verfolgten Täter eigenmächtig und mit Ge-

walt wieder abnehmen. Ebenso kann auch nach Abs. 3 der Besitzer eines Grundstücks denjenigen, der ihm den Besitz des Grundstücks widerrechtlich entzogen hat, sofort nach der Entziehung wieder mit Gewalt aus dem Besitz des Grundstücks setzen. Für Zeitbauten trifft nur § 859 Abs. 3 zu. Auch Vertreter der Gegenmeinung[126]) in der rechtlichen Behandlung der unbeweglichen Sachen können hier nicht umhin, Abs. 3 und nicht Abs. 2 zur Anwendung zu bringen. Hier müssen auch sie zugeben, daß die Natur der Bauwerke auf fremdem Boden nicht immer eine Anwendung der Vorschriften für bewegliche Sachen zuläßt. Wenn Doutine[127]) sein Ergebnis damit rechtfertigen will, „daß gerade bei der Besitzlehre hauptsächlich rein tatsächliche Gesichtspunkte in den Vordergrund treten und für die rechtliche Beurteilung entscheidend wirken", so hat er hiermit ohne weiteres recht. Aber er vergißt dabei, daß auch im Allgemeinen Teil bei der Behandlung der Sachen das Gesetz die rechtliche Behandlung immer an tatsächliche Gesichtspunkte geknüpft hat, so auch bei verbrauchbaren und vertretbaren Sachen. Daraus kann man schließen, daß man ob bewegliche oder unbewegliche Sachen auch nach diesen tatsächlichen Gesichtspunkten zu werten hat und nicht nach der rechtlichen Behandlung, denn das Gesetz hätte, wenn es diesen Begriff gebracht hätte, diesen auch im allgemeinen Teil regeln müssen. Man kann also nicht durch die rechtliche Behandlung der Sachen der e i n e n Art, nach den Vorschriften der Sachen der „anderen Art", die Sachen zu solchen d i e s e r Art machen. Das Gesetz versagt hier, wo wieder rein tatsächliche Gesichtspunkte maßgeblich sind; das zeigt, daß die hier gebrachte Begriffsbestimmung richtig ist.

Die Anwendung des § 867 betrifft den sogenannten „Abholungsanspruch". Eine Anwendung dieser Vorschrift ist auch auf Zeitbauten geboten. Dies scheint umsomehr auch für die Vertreter der Gegenmeinung gerechtfertigt, als nach allgemein herrschender Lehre[127]) der § 867 auch auf bewegliche Sachen auszudehnen ist. Gegen jegliche Analogie ist dagegen Braendle[128]). Dieser meint, daß praktisch die Ablehnung der Anwendung des § 867 kaum zu Schwierigkeiten führen würde, da die Hauptsache sei, daß das Betreten des Grundstücks, auf dem sich der Zeitbau befindet, gestattet werden müsse. Von ihm wird aber dabei verkannt, daß, wenn die Sache sich im Zeitbau befindet, mit einer Erlaubnis zum Betreten

des Grundstücks dem Besitzer der Sache nicht geholfen werden kann, da sich Grundstück und Zeitbau in der Regel in getrenntem Besitz befinden werden. Der Abholende muß aber auch das Bauwerk betreten können, um die Sache wieder zu erlangen[129]).

Nach Behandlung des umfassendsten dinglichen Rechts, des Eigentums, sollen nun auch die beschränkt dinglichen Rechte betrachtet werden. Von diesen kann nur der Nießbrauch sowohl für bewegliche als auch für unbewegliche Sachen bestellt werden. Der Nießbrauch an Zeitbauten wird aber wegen ihrer mangelnden Grundbuchfähigkeit nicht nach § 873 begründet, sondern er muß nach Fahrnisrecht gemäß § 1032 bestellt werden. Dazu ist erforderlich, daß der Eigentümer dem Nießbraucher die tatsächliche Gewalt über das Bauwerk, also den Besitz desselben, verschafft, und daß die Parteien sich über die Bestellung des Nießbrauchs geeinigt haben. Auch kann der Nießbrauch nach § 1033 ersessen werden, denn auch der Nießbraucher eines Grundstücks kann den Nießbrauch durch Buchersitzung erwerben. Aufgehoben wird der Nießbrauch auch wieder nach den Vorschriften des Fahrnisrechtes, nach § 1064.

Will der Eigentümer eines Zeitbaues diesen belasten, so ist er auf das Pfandrecht angewiesen, das eigentlich nur für bewegliche Sachen gegeben ist. Hypothek, Grundschuld und Rentenschuld sind als eintragungsbedürftige Rechte nicht für Zeitbauten bestellbar, deshalb muß dem Eigentümer eines Zeitbaues die gleiche Möglichkeit zustehen, die der Eigentümer einer beweglichen Sache zu deren Belastung hat. Er kann also den Zeitbau belasten durch Übergabe desselben an den Pfandnehmer und Einigung über die Bestellung eines Pfandrechtes. Die Übergabe geschieht durch Übertragung des Besitzes. Ein Übergabeersatz durch Einräumung des Mitbesitzes gemäß § 1206 ist dagegen hier kaum denkbar, weil praktisch große Schwierigkeiten auftreten. So dürften hiernach Pfandnehmer und Eigentümer nur zusammen in ein Gebäude eintreten können, also müßten evtl. zwei verschiedene Schlösser angebracht werden. Dies würde aber dem wirtschaftlichen Zwecke des Gebäudes widersprechen[130]). Da der Eigentümer eines Zeitbaues regelmäßig in dem alleinigen Besitz desselben bleiben will, wird er diesen nicht verpfänden, wenn er ihn zur Kreditbeschaffung benützen will, sondern er wird ihn seinem Gläubiger zur Sicherung von dessen Forderung übereignen.

Denn bei der Sicherungsübereignung ist ein Besitzkonstitut zulässig, und somit braucht der Eigentümer den Besitz des Zeitbaues nicht aus der Hand zu geben, der für ihn vielfach unentbehrlich ist. So wird das Pfandrecht an Bauwerken auf fremden Grundstücken fast ganz zurückgedrängt.

Aber weil es immerhin möglich ist, daß ein Zeitbau verpfändet wird, so sei hier auch seine Verwertung als Pfand erörtert. Die §§ 1234 bis 1240 sind für Zeitbauten dann unzweckmäßig, wenn die Bauwerke einen hohen Wert haben, und Käufer für diese nicht leicht gefunden werden können. In diesem Falle werden daher Pfandeigentümer und Pfandnehmer, aus beiderseitigem Interesse, von der Möglichkeit abweichender Vereinbarungen über die Art des Pfandverkaufs Gebrauch machen[131]) und danach trachten, das Gebäude durch Privatverkauf zu veräußern. Dann können sich die Parteien auch einen kreditfähigen Käufer aussuchen, so daß evtl. auf Barzahlung verzichtet werden kann, was bei der öffentlichen Versteigerung nicht möglich ist.

Nach der Erörterung der Zeitbauten im Sachenrecht sei auch ihre Stellung in den anderen Rechtsgebieten kurz behandelt. Zunächst muß festgestellt werden, daß die Zeitbauten als unbewegliche Sachen niemals Zubehör sein können. Da aber die Vertreter der Gegenmeinung[132]) die Zeitbauten als bewegliche Sachen behandeln, so soll hier darauf eingegangen werden, ob nach dieser Ansicht Zeitbauten Zubehör sein können. In der Literatur wird diese Frage durchweg nur wenig beachtet[133]).

Im § 97 BGB wird nun zum Zubehör einer Sache erklärt:

„Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.

Die vorübergehende Benutzung einer Sache für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen begründet nicht die Zubehöreigenschaft. Die vorübergehende Trennung eines Zubehörstückes von der Hauptsache hebt die Zubehöreigenschaft nicht auf."

Einige Autoren[134]) lehnen nun für Zeitbauten die Zubehöreigenschaft ab, weil diese nur vorübergehend mit dem Grundstück verbunden seien und daher nicht dauernd dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache dienen könnten. Diese Ansicht ist aber verfehlt, denn zu „vorübergehendem Zwecke verbunden"[135]) schließt nicht aus, daß der Zeitbau dauernd dem wirtschaftlichen Zwecke einer Hauptsache dienen könnte, denn nach der hier vertretenen Ansicht bedeutet „zu vorübergehendem Zwecke verbunden" nichts anderes, als in der Absicht einer späteren Trennung verbunden. Beim Zubehör aber muß die Sache dazu bestimmt sein, nicht nur vorübergehend dem Zweck der Hauptsache zu dienen. Berechtigt zu dieser Bestimmung ist in beiden Fällen der Eigentümer der Sache[136]). Es ist daher möglich, daß ein Zeitbau, der trotz der Absicht des Verbindenden, ihn später wieder vom Grundstück zu trennen, doch dauernd dem wirtschaftlichen Zwecke einer Hauptsache dienen soll. Hierzu folgendes Beispiel:

Ein Gutsbesitzer hat mehrere Äcker veräußern müssen. Später pachtet er aber wieder größere Teile seines früheren Landbesitzes hinzu und baut jeweils auf dem Pachtlande, wo er Getreide anbaut, eine Scheune zur Unterbringung der Ernte auf. Diese Scheune ist hier nur zu vorübergehendem Zweck errichtet, denn der Gutsbesitzer hatte schon bei der Verbindung ihre spätere Trennung beabsichtigt, und somit ist sie Scheinbestandteil nach § 95 Abs. 1 S. 1. Trotzdem ist aber die Scheune dazu bestimmt, dem wirtschaftlichen Zwecke des Gutes dauernd zu dienen, denn durch die Wegnahme von dem einen Pachtgrundstück zum anderen wird ihre Zweckbestimmung n i c h t unterbrochen. Sie dient vielmehr immer, auf welchem Pachtland sie auch steht, dauernd dem wirtschaftlichen Zwecke des Gutes und ist somit Zubehör desselben. Auf jedem Pachtgrundstück ist die Verbindung vorübergehend, aber auf jedem dient sie doch nur e i n e m Zwecke, dem wirtschaftlichen Vorteil des Gutes[137]).

Sehen wir die Zeitbauten also, wie die Gegenmeinung, als bewegliche Sachen an, so können diese auch Zubehör sein, wenn sie die Erfordernisse, die § 97 Abs. 1 hierfür aufstellt, erfüllen.

Aus dem allgemeinen Teil ist außerdem nur noch zu erwähnen, daß die Mietzinsforderungen für Zeitbauten nach § 197 in vier

Jahren verjähren, ungeachtet ob die Sache vom Vermieter gewerbsmäßig vermietet wird, denn die Zeitbauten sind unbewegliche Sachen, auf die § 196 Z. 6 keine Anwendung finden kann. Ferner ist zu prüfen, ob der § 232 über die Sicherheitsleistungen anwendbar ist. Eine Sicherheitsleistung kann u. a. auch durch Verpfändung einer beweglichen Sache bewirkt werden. Zeitbauten sind aber unbewegliche Sachen, es kann daher mit ihnen keine Sicherheitsleistung nach § 232 durch Verpfändung bewirkt werden.

Aus dem Recht der Schuldverhältnisse finden die §§ 303 und 313 auch auf Zeitbauten Anwendung. Nach § 303 kann der Schuldner, der ein Grundstück herauszugeben hat, bei Verzug des Gläubigers den Besitz desselben aufgeben. § 313 schreibt für Verträge, durch die sich ein Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, gerichtliche oder notarielle Beurkundung vor, denn diese Vorschriften gelten nicht nur für „Grundstücke" als räumlich begrenzte Teile der Erdoberfläche, sondern allgemein für unbewegliche Sachen.

Unter den Vorschriften über den Kauf sind in den §§ 435, 436, 449 und 468 Sondervorschriften für Grundstücke gegeben. Von diesen gelten aber die §§ 435, 436 und 449 wegen ihrer Verbindung mit dem Grundbuch nicht für Zeitbauten. Der § 468 dagegen ist seiner ganzen Fassung nach nur für Grundstücke, als begrenztem Raum der Erdoberfläche, bestimmt und gilt daher nicht für andere unbewegliche Sachen. Dagegen gilt der § 477 auch für Zeitbauten. So verjährt der Anspruch des Käufers auf Wandlung oder Minderung in einem Jahre, weil Zeitbauten unbewegliche Sachen sind und hier die Vorschrift auch nicht für Grundstücke als solche gilt und auch ihrer Anwendung das formelle Grundbuchrecht nicht im Wege steht.

Der Begründung eines obligatorischen Vorkaufsrechts an einem Zeitbau steht nichts entgegen, „denn § 504 bezieht sich auf alles, was Gegenstand eines Kaufes sein kann"[138]). Die Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts ist aber nicht möglich, weil das Grundbuch für einen Zeitbau nicht offen ist. Für den Vorkauf sind in den §§ 509 Abs. 2 und 510 Abs. 2 für Grundstücke besondere Vorschriften aufgestellt. § 509, der den Fortfall von Sicherheitsleistungen bei Grundstücken regelt, ist für Zeitbauten unanwendbar, da für diese eine

Hypothek nicht bestellt werden kann. Die Ausschlußfrist für die Ausübung des Vorkaufsrechts bei Zeitbauten beträgt nach § 510 Abs. 2 zwei Monate und nicht eine Woche wie bei beweglichen Sachen, da auf Zeitbauten, als unbeweglichen Sachen, die Vorschriften für Grundstücke gelten.

Besondere Bedeutung haben die Zeitbauten im Mietrecht, denn hier ist die Unterscheidung zwischen beweglichen Sachen und unbeweglichen Sachen für die Behandlung der einzelnen Mietverhältnisse von großer Wichtigkeit. Hier gelten nun für die Zeitbauten alle Vorschriften über Grundstücksmiete. So ist nach § 565 Abs. 1 die Kündigungsfrist für die Miete von Zeitbauten von der Berechnung des Mietzinses abhängig. Es kann also die Miete eines Zeitbaues, für den der Mietzins nach Monaten berechnet wird, nur zum Schlusse eines Monats gekündigt werden, und zwar spätestens am 15. ds. Mts. Ist der Mietzins nach Wochen bemessen, so hat die Kündigung am ersten Tage der Woche für den Schluß derselben zu erfolgen. Weitere ebenfalls für die Zeitbauten anwendbare Sondervorschriften enthalten die §§ 537 Abs. 2 S. 2, 544, 551, 556, 559 bis 563, 566, 571 bis 579 für Mieten von Grundstücken.

Der § 537 Abs. 2 S. 2 gilt nur für Grundstücke als solche und ist deshalb auf andere unbewegliche Sachen, wie Zeitbauten, nicht anwendbar. Dagegen gilt der § 544, der den Mietern von Wohnräumen ein fristloses Kündigungsrecht gewährt, wenn der Raum gesundheitsgefährdend ist, auch für Zeitbauten. Auf diese sind auch die §§ 551 Abs. 2 bis 561 Abs. 2 anwendbar. Gleich dem Vermieter eines Grundstücks steht dem Vermieter eines Zeitbaues, als einer unbeweglichen Sache, das gesetzliche Pfandrecht an den eingebrachten Sachen zu (§§ 559—563). Für Mietverträge über ein Jahr Dauer wird auch bei Zeitbauten Schriftform gefordert werden müssen, denn § 566 muß für alle unbeweglichen Sachen gelten. Aus diesem Grunde sind für die Zeitbauten auch die Vorschriften der §§ 571 bis 579 anwendbar, die den Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete" regeln.

Der § 580 ist ebenfalls auf Zeitbauten anwendbar. Durch diesen Paragraphen wird die Regelung der Grundstücksmiete auf die Miete von Wohnräumen und anderen Räumen erweitert. Einige Autoren[139]) gehen nun in der Auslegung dieser Vorschriften so weit,

daß sie auch Räumlichkeiten in beweglichen Sachen unter § 580 fallen lassen. Die weitaus herrschende Meinung beschränkt aber den § 580 zutreffend auf Räume in Grundstücken[140]). Da aber Grundstücke, wie schon oben[141]) gezeigt wurde, nicht als einzige unbewegliche Sachen zu betrachten sind, gelten sinngemäß die Vorschriften über Grundstücksmiete auch für die anderen unbeweglichen Sachen. Deshalb muß § 580 auch für Zeitbauten anwendbar sein, d. h. es müssen auch einzelne Räume in Zeitbauten unter die Vorschriften über Grundstücksmiete fallen[142]).

Im ersten Augenblick mag der § 580 BGB den Anhängern der von uns bekämpften Meinung ja recht geben, weil er allgemein von Wohnräumen und anderen Räumen spricht. Aber nach der Entstehungsgeschichte dieser Vorschrift[143]) ist eine Ausdehnung auf bewegliche Sachen mit ihr nicht in Einklang zu bringen. „Aus ihr geht hervor, daß es sich bei dem § 580 offenbar um eine Bestimmung handelt, welche der Meinung entgegentreten sollte, daß das, was über die Miete von Grundstücken gesagt ist, nicht auch für Teile desselben zu gelten hätte“[144]). Da nach der hier vertretenen Meinung auch Zeitbauten unter „Grundstücke“, — ein Ausdruck, der besser durch den umfassenderen „unbewegliche Sachen“ ersetzt werden sollte —, zu verstehen sind, wird man den § 580 für Räume in Gebäuden anwenden dürfen, ganz gleich ob diese Bestandteile des Grundstücks oder bloß Zeitbauten sind.

Zu welch widersinnigen Ergebnissen auch eine Ausdehnung des § 580 auf bewegliche Sachen führt, wird von Mittelstein[145]) gezeigt: „Die Vermietung z. B. eines ganzen Schiffes ist Miete einer beweglichen Sache, nicht Miete von Räumlichkeiten. Deshalb gelten auch bei der Miete eines ganzen Schiffes auf unbestimmte Zeit die kurzen Verjährungsfristen des § 565 Abs. 2 und Abs. 3, und der Vermieter hat das gesetzliche Pfandrecht aus § 595 nicht. Dagegen würde der Vermieter eines einzelnen Schiffsraumes, wenn hier § 580 Platz griffe, das Pfandrecht haben, und die Kündigungsfristen würden gemäß § 565 Abs. 1 länger sein, als wenn das ganze Schiff vermietet wäre.“

Von den Vertretern der von uns als unanwendbar bezeichneten Gegenmeinung[146]) haben einige Autoren[147]) durch Erweiterung des § 580 auf Räume in beweglichen Sachen versucht, die Vorschrift

über die Miete unbeweglicher Sachen auf Zeitbauten auszudehnen, ohne zugeben zu müssen, daß auch Zeitbauten unbewegliche Sachen sind. Diese Erweiterung ist aber schon oben abgelehnt worden. Andere Verfasser[148]) erweitern den § 580 nur auf Gebäude auf fremden Grundstücken; dies ist aber auch rechtsirrig. Denn, wie oben festgestellt worden ist, will der § 580 nur die Anwendung des Mietrechts ganzer unbeweglicher Sachen auf Teile derselben ausdehnen. Nach der Gegenmeinung sind aber die Zeitbauten bewegliche Sachen.

Von der Gegenmeinung wurde auch versucht, durch eine Konstruktion mit einem „mutmaßlichen Parteiwillen" die Vorschriften der Grundstücksmiete auf Zeitbauten anzuwenden[149]). Mit einem „mutmaßlichen Parteiwillen" kann man aber nur arbeiten, wenn man annehmen kann, daß die Parteien wohl daran gedacht, aber aus irgendwelchen Gründen versäumt haben, diesen ihren Willen in den Vertrag aufzunehmen. Die Parteien haben hier aber nicht daran gedacht, diese Bestimmung auf ihr Mietverhältnis anwenden zu wollen, denn sonst hätten sie solch wichtige Bestimmungen in den Vertrag aufgenommen. Das muß umsomehr angenommen werden, als das Gesetz gerade den Kündigungsbestimmungen nur die Natur von ergänzenden Rechtsvorschriften verleiht[150]).

Die Ansprüche eines Bestellers eines Werkes auf Nachbesserung, Wandlung, Minderung usw. verjähren bei beweglichen Sachen in sechs Monaten, bei Grundstücken in einem Jahr, bei Bauwerken in fünf Jahren. Für die Zeitbauten gilt also die fünfjährige Verjährungsfrist[151]). Ein Anspruch auf Eintragung einer Sicherungshypothek nach § 648 kommt für Zeitbauten wegen der mangelnden Grundbuchfähigkeit nicht in Betracht.

Aus dem Recht der unerlaubten Handlung ist für die Zeitbauten die Vorschrift über die Schäden durch Einstürzen mit dem Boden verbundener Werke von Bedeutung[152]). Durch § 836 wird der Eigenbesitzer eines Grundstücks für den Schaden verantwortlich gemacht, der durch Einsturz eines Werkes auf seinem Grundstück verursacht wurde. Der Eigentümer des Grundstücks haftet hier, weil in der Regel die verbundenen Werke Bestandteile des Grundstücks und somit Eigentum des Grundherrn sind. Aber in den Fällen, in denen die Ausnahme des § 95 zutrifft, daß der Eigenbesitzer des

Grundstücks in keinem rechtlichen Verhältnis zu den Werken steht, kann ihm diese Last nicht aufgebürdet werden. Deshalb wird durch § 837 ausdrücklich bestimmt, daß dann derjenige haftet, der in Ausübung eines Rechtes das Bauwerk auf fremdem Grundstück hat. Es haftet also der Besitzer des Zeitbaues für die Schäden, die durch Loslösung von Teilen desselben entstanden sind. Es haftet aber hier auch nur der Eigenbesitzer, das ergibt sich aus dem engen Zusammenhang mit § 836, denn § 837 schafft nur eine Ausnahme von § 836. Wo der Eigenbesitzer des Grundstücks nach diesem haften müßte, muß nach § 837 an seine Stelle derjenige treten, der in Ausübung eines Rechtes ein Bauwerk oder ein anderes Werk auf fremdem Grundstück hat. Der Eigentümer des Zeitbaues hat daher für den Schaden nach §§ 837/836 aufzukommen[153]).

Es soll nun auch die Frage untersucht werden, welche Vorschriften der ZPO, die sich auf Grundstücke[154]) beziehen, auch auf Zeitbauten angewandt werden können.

Für die Zeitbauten gilt nach § 24 ZPO ein ausschließlicher dinglicher Gerichtsstand. Es ist daher für eine Klage, in der das Eigentum an einem Zeitbau geltend gemacht wird, ausschließlich das Gericht zuständig, in dessen Bezirk sich der Zeitbau befindet. Ferner hat die Herausgabe einer Sache nach § 848 Abs. 1 und nach § 855 ZPO an einen Sequestor zu erfolgen, nicht wie bei beweglichen Sachen an einen Gerichtsvollzieher[155]). Bei §§ 885 und 883 ZPO, die von der Zwangsvollstreckung zur Erwirkung der Herausgabe von Sachen sprechen, zeigt es sich wieder, daß die Gegenmeinung immer dann auf Schwierigkeiten stößt, wenn tatsächliche Gesichtspunkte und nicht die rechtliche Behandlung maßgeblich sind. Nach § 883 ZPO hat der Gerichtsvollzieher eine bewegliche Sache dem Schuldner wegzunehmen und dem Gläubiger zu übergeben. Einen Schuldner aber, der eine unbewegliche Sache herausgeben muß, hat der Gerichtsvollzieher aus dem Besitz der Sache zu setzen und den Gläubiger in den Besitz einzuweisen. Bewegliche Sachen, die dem Schuldner gehören, werden vom Gerichtsvollzieher weggeschafft und dem Schuldner übergeben. § 885 Abs. 2. Für Zeitbauten trifft nun § 885 ZPO zu[156]). Die Konstruktion von Doutiné[157]), daß eine Einweisung in den Besitz der Sache nach § 883 als Wegnahme und Übergabe anzusehen sei, ist

rechtsirrig. Denn aus der Gegenüberstellung von §§ 883 und 885 ergibt sich, daß bei § 883 eine körperliche Übergabe der Sache verlangt wird. Die Anwendung des § 885 Abs. 2 und Abs. 3 auf Zeitbauten kann danach auch Doutiné nicht rechtfertigen. Vielfach wird aber ein Wegschaffen von beweglichen Sachen, die sich im Zeitbau befinden, notwendig sein, und somit der § 885 Abs. 2 und 3 praktisch werden.

Bei der Zwangsvollstreckung wegen einer Geldforderung unterscheidet ZPO auch eine Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen und eine Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen. Was nun alles der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen unterworfen ist, wird in den §§ 864 und 865 ZPO ausdrücklich gesagt. Danach unterliegen dieser neben den Grundstücken alle diejenigen Berechtigungen, für welche die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften gelten und alle die Schiffe, die im Schiffsregister eingetragen sind. Als Berechtigungen sind hier Erbbaurecht und Bergbaurecht zu verstehen. Die ZPO spricht aber von „unbeweglichen Sachen", — im Gegensatz zum BGB — als Gegenteil der beweglichen Sachen. Hier werden aber nicht unbewegliche Sachen genannt, sondern nur Grundstücke. Die ZPO hat hier also auch bewußt andere unbewegliche Sachen ausgeschlossen. Für die Zeitbauten wäre auch eine „Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen" wegen dem Erfordernis der Grundbucheintragung unmöglich. Denn nach § 866 Abs. 1 ZPO ist zur Zwangsvollstreckung bei Grundstücken Eintragung einer Zwangshypothek vorgesehen, daneben nach § 866 Abs. 2 ZPO noch Anordnung von Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung. Für letztere ist aber nach § 17 ZVG[158]) und § 146 ZVG Eintragung des Schuldners als Eigentümer im Grundbuch erforderlich.

Die Anwendung der Vorschriften über Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen ist hier also geboten. Die Zwangsvollstreckung eines Zeitbaues geschieht nun durch dessen Pfändung nach § 803 ZPO und Pfandverwertung. Gemäß § 808 Abs. 1 ZPO wird die Pfändung durch den Gerichtsvollzieher dadurch bewirkt, daß dieser die Sache in den Besitz nimmt. Aber nach dem Gesetz bildet diese Wegnahme die Ausnahme, vielmehr hat nach § 808 Abs. 2 ZPO der Gerichtsvollzieher die gepfändete Sache in dem Gewahrsam

des Schuldners zu lassen und nur die Pfändung irgendwie kenntlich zu machen, z. B. durch Aufkleben von Pfandmarken oder sonstwie. Bei einem Zeitbau wird also der Gerichtsvollzieher eine Pfandtafel an diesem anbringen, aus der ersichtlich, daß der Zeitbau gepfändet ist. Die Verwertung des gepfändeten Zeitbaues geschieht nun grundsätzlich nach § 814 ZPO durch öffentliche Versteigerung. Nach § 825 ZPO aber kann eine von den Vorschriften der ZPO abweichende Versteigerungsart durch den Gläubiger oder Schuldner beim Vollstreckungsgericht beantragt werden. In unserem Falle wird diesem Vorschlag Folge geleistet werden, wenn er einigermaßen vernünftig ist. In der Praxis wird aber eine Pfändung von Zeitbauten selten vorkommen, weil diese Gebäude meistens nur als Abbruchsmaterial verkauft werden können, da ein Dritter kein Recht hat, sie auf dem Grundstück zu belassen[159]).

Eingeschränkt wird die Pfändung von Zeitbauten durch die Verordnung über Maßnahmen auf dem Gebiete der Zwangsvollstrekkung vom 26. Mai 1933. Gem. § 19 c dieser Verordnung sind Gartenhäuser, Wohnlauben und andere, Wohnzwecken dienende Gebäude, sofern sie als Scheinbestandteile der Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen unterliegen, und vom Schuldner und seiner Familie bewohnt werden, unpfändbar[160]).

4c. Gilt dieses Ergebnis auch für die übrigen Bauwerke auf fremden Grundstücken?

Für die weiteren Bauwerke, die wie die Zeitbauten auf fremden Grundstücken stehen, sei hier im voraus festgestellt, daß sie grundsätzlich rechtlich wie Zeitbauten behandelt werden. Bauwerke jedoch, die nach § 95 Abs. 1 S. 2 auf fremden Grundstücken stehen können, weil sie in Ausübung eines Rechts auf fremdem Grund errichtet wurden, sind durch ihre Verknüpfung mit diesem Recht vielfach Sonderbestimmungen unterworfen. Diese Abweichungen in der rechtlichen Behandlung werden in den folgenden Paragraphen behandelt.

Die rechtliche Stellung der Gebäude, an denen ein Stockwerkseigentum besteht, ist ganz anders als diejenige der Zeitbauten, denn das Stockwerkseigentum ist ein Überbleibsel der früheren landesrecht-

lichen Regelung. Hierfür gelten keine Vorschriften des BGB's, sondern es sind die früheren landesrechtlichen noch in Kraft geblieben[161]).

§ 3. Die auf Grund eines dinglichen Rechts mit einem fremden Grundstück verbundenen Bauwerke.

Nach der Behandlung der Zeitbauten, also der Bauwerke, die nur zu vorübergehendem Zwecke auf fremdem Grundstück errichtet waren, sei jetzt die zweite Gruppe der Bauwerke, die nach § 95 nicht das rechtliche Schicksal des Grundstücks teilen, erörtert. Nach § 95 Abs. 2 S. 1 werden auch Gebäuden und anderen Werken[162]), die in Ausübung eines Rechtes mit dem Grundstück verbunden worden sind, die Bestandteilseigenschaft abgesprochen. Im Gegensatz zu S. 1 ist hierbei zu beachten, daß S. 2 auf Gebäude und andere Werke beschränkt ist, während auch andere Sachen[163]), die nur zu vorübergehendem Zwecke erbaut waren, nach S. 1 Scheinbestandteile waren. Ferner darf hier eine dauernde Verbindung vorliegen, sie braucht also nicht nur vorübergehend zu sein. Auch muß die Verbindung von dem Berechtigten mit dem fremden Grundstück vorgenommen werden, bei S. 1 war es gleich, wer die Verbindung vorgenommen hat; ob ein Berechtigter, oder ob ein Nichtberechtigter, oder sogar der Eigentümer des Grundstücks selbst[164]) das Bauwerk mit diesem verbunden hatte, war gleich. War die Verbindung nur zu vorübergehendem Zweck erfolgt, so war das Bauwerk Nichtbestandteil des Grundstücks. Der S. 2 dagegen greift nicht Platz, wenn die Verbindung vom Eigentümer oder einem Nichtberechtigten vorgenommen wird. Als Nichtberechtigter hat aber auch derjenige zu gelten, der sich ein Recht nur zuschreibt, ohne daß es ihm wirklich zusteht. Das Gesetz hat hier also ein Recht zur objektiven Voraussetzung gemacht; ein Putativtitel kann also nicht genügen. Auch ist eine Ausdehnung des S. 2 auf den Fall, daß das dingliche Recht materiell[165]) oder formell[166]) ungültig bestellt worden ist, nach dem Gesetz nicht zu rechtfertigen[167]).

In der Literatur aber wird auch eine subjektive Auslegung dieses Begriffes vertreten. Danach können auch diejenigen, die sich nur für

berechtigt halten, ein Bauwerk mit fremdem Boden zu verbinden, das Eigentum am Bauwerk behalten. Es würden demnach Personen, denen ein Recht an einem Grundstück formell oder materiell ungültig bestellt worden ist, das Eigentum an dem Bauwerk erhalten, das sie in Ausübung dieses ihres Scheinrechtes errichtet haben[168]). Dies wird aber von der herrschenden Meinung abgelehnt. Vollkommen verfehlt wäre es aber, nach dem S. 2 einem Putativeigentümer, das von ihm errichtete Bauwerk zuzusprechen. Wer also z. B. von einer Ehefrau das zu dem eingebrachten Gut gehörende Grundstück ohne Einwilligung des Mannes gekauft und aufgelassen erhalten hat, kann auf keinen Fall Eigentümer des von ihm darauf errichteten Bauwerks nach S. 2 werden. Die Übereignung ist wegen der mangelnden Einwilligung des Mannes nichtig, er ist daher nicht Eigentümer des Grundstücks. Nach der hier abgelehnten subjektiven Auslegung kann er aber auch nach § 95 Abs. 1 S. 2 nicht Eigentümer des Bauwerks werden, weil man nicht S. 2 objektiv und zugleich subjektiv auslegen kann. Objektiv hat er keinerlei Rechte an dem für ihn aber auch objektiv fremden Grundstück, subjektiv schreibt er sich das Eigentum, also ein Recht am Grundstück zu, aber dadurch ist für ihn auch subjektiv das Grundstück kein fremdes Grundstück. Man kann hier unmöglich subjektiv ein Scheinrecht genügen lassen und nach objektiver Betrachtung auch das Grundstück als fremdes ansehen[169]). Das Bauwerk wird in einem solchen Falle nach § 94 wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und fällt somit in das Eigentum des Grundherrn.

Es kommt, wie oben schon gesagt, nur darauf an, ob dem Berechtigten objektiv ein Recht an dem Grundstück zustand. Gleichgültig ist es, ob er nun glaubte, ein Recht zu haben, oder aber auch, ob er annahm, daß ihm kein Recht zustehe. In jedem Falle wird ein Bauwerk, wenn der Verbindende objektiv ein Recht zur Verbindung hatte, nach S. 2 nicht Bestandteil des Grundstücks.

Es ist natürlich nicht erforderlich, daß der Verbindende selbst, d. h. persönlich das Bauwerk herstellt. Er gilt als Hersteller des Bauwerks auch dann, wenn er es durch einen Bauunternehmer herstellen, und dieser natürlich wieder den Bau durch seine Arbeiter errichten läßt. Denn S. 2 wäre sonst völlig bedeutungslos, wenn man eine Herstellung durch Handwerker nicht gelten lassen wollte, was ja der

Regelfall ist. Die Herstellung durch einen Dritten ist aber rechtlich nicht als Stellvertretung zu betrachten, wie dies in der Literatur von einigen Autoren vertreten wird[170]). Denn Stellvertretung ist nur bei Rechtsgeschäften möglich, und die Verbindung ist hier ein Realakt. Man hat aber Bauunternehmer und dessen Arbeiter als „Werkzeuge" des Berechtigten zu betrachten und somit als Hersteller denjenigen anzusehen, der letztendig die Herstellung veranlaßt, also den Bauherrn. Erst dieser veranlaßt ja den Bau und hat auch die Kosten desselben zu tragen[171]).

In „Ausübung eines Rechtes" bedeutet aber auch nicht, daß es Wesen und Zweck des Rechtes sein muß, ein Gebäude oder Werk auf dem Grundstück zu errichten[172]). Vielmehr braucht das Recht die Verbindung eines Bauwerks mit dem fremden Grundstück nur zu gestatten, es braucht also nicht das „Verbindungsrecht" der einzige Inhalt des Rechtes zu sein. Unter „in Ausübung eines Rechtes" ist also nicht anderes zu verstehen, als daß die Verbindung durch den Inhaber eines Rechtes am fremden Grundstück geschehen sein muß[173]).

Die dinglichen Rechte, die hier in Frage kommen, sind Erbbaurecht, Grunddienstbarkeit, beschränkt-persönliche Dienstbarkeit und Nießbrauch. Diese Rechte gestatten eine Verbindung mit einem fremden Grundstück[174]).

1. Die auf Grund eines Erbbaurechts errichteten Bauwerke.

Bei der rechtlichen Behandlung der Bauwerke, die auf Grund eines Erbbaurechts vom Berechtigten mit dem fremden Grundstück verbunden und deshalb nicht Bestandteil desselben sind, haben wir zu beachten, daß hier die Verordnung über das Erbbaurecht[175]) einige bedeutende Änderungen gebracht hat. Es muß hier deshalb zwischen Bauwerken, die ein Berechtigter auf Grund eines vor dem 22. 1. 1919 bestellten und zwischen den Bauwerken, die ein Berechtigter auf Grund eines nach dem 22. 1. 1919 bestellten Erbbaurechts auf fremdem Grundstück errichtet hat, unterschieden werden. Nach § 38 ErbbauVO bleibt nämlich für ein vor dem Inkrafttreten der VO bestelltes Erbbaurecht die alte Regelung im BGB

maßgebend. Dieser Zeitpunkt des Inkrafttretens der VO war der 22. 1. 1919[176]).

a) Hier soll nun zuerst die rechtliche Behandlung derjenigen Bauwerke betrachtet werden, die auf Grund eines v o r dem 22. 1. 1919 bestellten Erbbaurechts errichtet worden sind. Der Begriff des Erbbaurechts ist nach § 1012, daß ein Grundstück in der Weise belastet wird, daß demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Dieses Bauwerk gehört aber nur dann nicht zu den Bestandteilen des Grundstücks nach § 95 Abs. 1 S. 2 und es kann nur dann Träger eigener Rechte sein, wenn es vom Erbbauberechtigten auf Grund dieses Erbbaurechts auf dem Grundstück errichtet worden ist. Ist es dagegen, was durchaus zulässig ist, vom Grundeigentümer selbst errichtet, so ist es nach § 94 wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, weil dann § 95 Abs. 1 S. 2 nicht Platz greift. Da nun als wesentlicher Bestandteil das Bauwerk nicht Träger eigener Rechte sein kann[177]), hat der Erbbauberechtigte an ihm kein Eigentum, sondern nur ein Nutzungsrecht. Dieses Bauwerk wird also mit dem Grundstück belastet, veräußert usw.

Nur, wenn der Erbbauberechtigte das Bauwerk mit dem Grundstück verbunden hat, steht es nach § 95 nicht im Eigentum des Grundherrn. Diese Bauwerke nehmen dann eine besondere rechtliche Stellung ein. Denn im § 1017 BGB wird bestimmt, daß die Vorschriften über Grundstücke auf das Erbbaurecht Anwendung finden[178]). Hierdurch wird das Erbbaurecht aus der Reihe der Rechte genommen und kraft gesetzlicher Fiktion den Vorschriften über körperliche Gegenstände, den Sachen und insbesondere den Grundstücken unterworfen. Das Erbbaurecht wird daher wie eine Sache und nicht wie ein Recht behandelt[179]). Es gelten daher nicht etwa nur die Sondervorschriften für Grundstücke, wie z. B. § 313, sondern auch alle anderen Vorschriften, die für Grundstücke als Sachen — im Gegensatz zu den Rechten — gelten. Wichtig werden hier vor allem die §§ 93 ff.

In der Literatur wollen Albrecht[180]) und Staudinger[181]) u. a. die Bauwerke nach § 94 zu wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks

machen. Dieser Meinung ist zuzustimmen. Die Vorschriften über Grundstücke dürfen dann auf das Erbbaurecht angewandt werden, wenn Sinn und Zweck dem nicht zuwider laufen[182]) und auch dann nur analog. Diese Vorschriften beziehen sich aber immer auf das Erbbaurecht, und es muß im Gesetz stets „Grundstücke" durch „Erbbaurecht" ersetzt werden. Ersetzen wir also in § 94 das Wort „Grundstück" durch „Erbbaurecht", so kommen wir zu dem Ergebnis, daß die Gebäude wesentliche Bestandteile des Erbbaurechtes sind. Auch Sinn und Zweck dieser Vorschrift stehen dem nicht entgegen.

Falsch ist die Ansicht von Sachs[183]). Dieser will, obwohl ja § 94 schon eine Bestandteilseigenschaft des Bauwerks für das Erbbaurecht begründet, auch eine solche nach § 93 ablehnen. Dies ist aber auch rechtsirrig. Sachs führt aus, daß das Erbbaurecht nicht durch den Untergang des Bauwerks erlischt, das Bestehen des Rechtes also von der Existenz des Bauwerks unabhängig ist. Dem ist beizutreten, aber die Folgerung daraus: „Von einem wesentlichen Bestandteil kann man also deshalb nicht reden, weil die Voraussetzung eines solchen, daß durch die Trennung der eine oder andere zerstört oder in seinem Wesen geändert wird, nicht vorliegen", ist rechtsirrig. Es muß Sachs hier der Vorwurf gemacht werden, daß er dem letzten Halbsatz von § 93 keinerlei Beachtung geschenkt hat. Er hat wohl richtig festgestellt, daß durch eine Trennung von Bauwerk und Erbbaurecht weder das Erbbaurecht untergeht, noch das Gebäude zerstört wird, aber ob sich nicht Erbbaurecht oder Bauwerk in ihrem Wesen ändern, diesem Umstand hat er keinerlei Beachtung geschenkt. Deshalb ist seine Entscheidung auch abwegig. Denn das Bauwerk ändert sich in seinem Wesen erheblich durch das Erlöschen des Erbbaurechts, weil dadurch das Recht erloschen ist, auf Grund dessen der Grundstückseigentümer das Bauwerk auf seinem Grundstück errichten und dulden lassen mußte. Er kann jetzt die Beseitigung des Bauwerks verlangen. Aber auch das Erbbaurecht ändert sich in seinem Wesen, wenn das Bauwerk untergeht. Bestand es zuerst als Nutzungsrecht an einem Bauwerk, so wird es jetzt durch dessen Untergang zu einem Recht, ein Bauwerk zu errichten. Das Bauwerk ist demnach, sowohl nach § 94 als auch nach § 93, wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechtes. Hier ist also das Bauwerk, das sonst

immer[184]) unlöslich mit dem Grundstück verbunden ist, unlöslich mit einem Recht verknüpft.

Da aber — wie schon gesagt — das Erbbaurecht den Grundstücken gleichgestellt ist, richtet sich die Übertragung des Erbbaurechtes nach den Vorschriften über Übereignung von Grundstücken. Ebenso richten sich die Belastung und Zwangsvollstreckung nach Grundstücksrecht. Das hat natürlich auch Einfluß auf das Bauwerk, das ja wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechtes ist. Soll also das Bauwerk veräußert werden, so kann dies nur durch Übertragung des Erbbaurechtes geschehen. Das Bauwerk wird dann durch Übertragung des Erbbaurechts nach § 925 mit § 1017 übereignet. Auch kann es nur nach § 900 mit dem Erbbaurecht zugleich durch Buchersitzung ersessen werden. Die Belastungen des Erbbaurechts durch Hypotheken, Grundschulden usw. ergreifen notwendig das Bauwerk mit. Ausgeschlossen ist es, das Bauwerk allein durch Einigung und Überlassung des Besitzes zu verpfänden, weil das dem Grundgedanken des § 93 widersprechen würde.

Auch die Zwangsvollstreckung richtet sich nicht nach den Vorschriften über Zwangsvollstreckung in das bewegliche, sondern nach denjenigen in das unbewegliche Vermögen. Nach § 864 ZPO unterliegen der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen außer den Grundstücken auch diejenigen Berechtigungen, für welche die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften gelten. Eine Vollstreckung in das Bauwerk als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts, für das ja nach § 1017 Grundstücksrecht gilt, kann nur nach den Vorschriften über Zwangsvollstreckung in unbewegliches Vermögen erfolgen. Es ist somit für die Versteigerung das Zwangsversteigerungsgesetz maßgeblich.

Es ist in der Literatur umstritten, welche Rechtsfolge das Erlöschen des Erbbaurechts — und im allgemeinen des Rechts, auf Grund dessen das Bauwerk errichtet worden ist, für die besondere Stellung des Bauwerks hat. Vielfach wird hier eine Änderung der Rechtslage angenommen, man läßt die Bauwerke zu wesentlichem Bestandteil des Grundstücks werden[185]). Die Vertreter dieser Meinung begründen diese auf verschiedene Art. So behauptet Tobias[186]), daß das Recht, auf Grund dessen das Bauwerk mit dem Grundstück verbunden worden ist, und das Eigentum am Bauwerk

untrennbar miteinander verknüpft wären. Käme dann das dingliche Recht zum Wegfall, so hätte dies auch den Untergang des gesonderten Eigentums am Bauwerk zur Folge. Das ist unzutreffend. Denn der Gedanke, daß das Eigentum am Bauwerk dem jeweilig Berechtigten zustehen müßte, ist im Gesetz nicht zum Ausdruck gebracht. Wo das Gesetz aber die Untrennbarkeit bestimmen will, muß es dies auch, wie bei dem zugunsten des jeweiligen Eigentümers bestehenden Vorkaufsrecht § 1103 und Reallastberechtigung § 1110 ausdrücklich bestimmen[187]). Der Einwand von T o b i a s : „Das Eigentum eines Werkes auf einem fremden Grundstücke aber ist kein mit dem dinglichen Recht an diesem Grundstück verbundenes besonderes Recht, es ist vielmehr ein Ausfluß und eine Ausübung dieses Rechtes selber", ist rechtsirrig.. Das Sondereigentum am Bauwerk dagegen ist ein wirkliches Eigentum, o h n e jegliche Beschränkung durch das Recht, auf Grund dessen es errichtet wurde. Das soll hier an folgendem Beispiel bewiesen werden: Wir nehmen an, der Eigentümer eines Bauwerks, das auf Grund einer Grunddienstbarkeit errichtet worden ist, habe wegen einer Verletzung seiner Grunddienstbarkeit nach § 1027 eine der Eigentumsklage aus § 1004 analoge Klage erhoben. Wäre nun das Eigentum am Bauwerk nur Ausfluß der Grunddienstbarkeit und kein selbständiges Recht, so dürfte keine Eigentumsverletzung möglich sein, ohne gleichzeitig dadurch die Grunddienstbarkeit zu beeinträchtigen. Denn ein Eigentum am Bauwerk als „Ausfluß der Grunddienstbarkeit" kann nur insoweit bestehen, als das Bauwerk der Grunddienstbarkeit dient. Damit würden durch die a n a l o g e Klage aus § 1004 alle Eigentumsverletzungen erfaßt. Ein weiterer Schutz des Eigentums am Bauwerk wäre unmöglich. Als unbeschränkter Eigentümer des Bauwerks hat aber der Grunddienstbarkeitsberechtigte[188]) die direkte Klage aus § 1004 gegen jede Eigentumsverletzung, mag diese nun eine Beeinträchtigung der Grunddienstbarkeit sein oder nicht[189]).

Albrecht[190]) begründet nun seine Ansicht damit, daß die Wegnahmerechte nur obligatorischer Natur seien. Er führt zur Begründung die kurzen Verjährungsfristen dieser Ansprüche an[191]): „Solche kurzen Verjährungsfristen sind im Bürgerlichen Gesetzbuch sonst nur für die obligatorischen Ansprüche eingeführt, während die Verjährung dinglicher Ansprüche an die regelmäßige dreißigjährige Frist

geknüpft ist". Er folgert daraus, daß diese Ansprüche auch obligatorischer Natur seien. Man müsse deshalb annehmen, daß die Bauwerke nicht mehr Eigentum des früheren Berechtigten, sondern wesentliche Bestandteile des Grundstücks und somit Eigentum des Grundherrn geworden seien, der nur obligatorisch zur Herausgabe verpflichtet sei. Diese Begründung ist aber auch rechtsirrig. Die fraglichen Wegnahmeansprüche stellen nicht anderes dar, als einen Einwand nach § 986 bei der Eigentumsklage. Der Besitzer ist hiernach auch nicht zur Herausgabe verpflichtet, sondern hier hat er auch dem Eigentümer gegenüber ein Recht zum Besitz bis zur Ausübung des Wegnahmerechtes. Die Eigentumsansprüche sind nur durch die Wegnahmeansprüche beschränkt[192]).

Den Vertretern der Meinung, daß mit Erlöschen des Rechtes das Bauwerk wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird, sei aber noch allgemein die verschiedene Fassung von S. 1 und S. 2 des § 95 vorgehalten. In S. 2 spricht das Gesetz Bauwerken, die in Ausübung eines Rechtes mit dem fremden Grundstück „verbunden worden sind", die Bestandteilseigenschaft ab, in S. 1 Sachen, die nur zu „vorübergehendem Zwecke" verbunden sind. Der verschiedenen Fassung dieser beiden Teile des § 95 ist daher zu entnehmen, daß ein Unterschied gemacht werden sollte vom Zeitpunkt der Verbindung und vom Vorhandensein der Voraussetzungen bei S. 1 und S. 2. Bei S. 1 muß also die Voraussetzung, der vorübergehende Zweck immer bestehen[193]), während bei S. 2 nur zum Zeitpunkt der Verbindung ein Recht zu bestehen braucht. Weil aber das Recht hier auch dem Verbindenden zustehen muß, so fallen hier, aber nur zu diesem Zeitpunkt mit Notwendigkeit, Eigentum am Bauwerk und Recht in eine Hand zusammen. Ein späteres Erlöschen des Rechtes hat auch deshalb nicht zur Folge, daß die Bauwerke nun wesentliche Bestandteile des Grundstücks werden[194]).

Die Bauwerke sind also nach dem Erlöschen des Erbbaurechts selbständige unbewegliche Sachen. Da jetzt aber keine Verbindung mit dem Erbbaurecht mehr besteht, fällt ihre Sonderstellung weg und sie werden gleich den Zeitbauten behandelt.

b) Durch die Verordnung vom 19. 1. 1919 werden einige Änderungen in der rechtlichen Behandlung der Bauwerke hervorgerufen. Es werden durch sie auch diejenigen Bauwerke, die von dem Grund-

stückseigentümer erbaut sind, dann aber mit dem Grundstück durch ein Erbbaurecht belastet werden, zu Bauwerken auf fremden Grundstücken. Nach § 12 ErbbauVO „gelten" sowohl die Bauwerke, die vom Erbbauberechtigten errichtet sind, als auch die Bauwerke, die schon vorher vom Grundeigentümer erbaut waren, als wesentliche Bestandteile des Erbbaurechtes. Den Bauwerken, die vom Grundeigentümer erbaut waren, wird also kraft gesetzlicher Fiktion die Bestandteilseigenschaft für das Grundstück abgesprochen, und sie werden zu wesentlichen Bestandteilen des Erbbaurechtes[195]). Es entsteht also an ihnen durch die Bestellung des Erbbaurechtes eine andere dingliche Rechtslage, sie stehen von nun an auf fremdem Boden. Früher blieben diese Gebäude wesentliche Bestandteile des Grundstücks und hafteten als solche auch für dessen Lasten. Heute haften sie als wesentliche Bestandteile des Erbbaurechtes für dessen Belastung. Von diesem Falle abgesehen zieht aber der § 12 ErbbauVO nur die Folge aus § 11 ErbbauVO[196]), der eine Anwendung der Grundstücksvorschriften auf das Erbbaurecht vorschreibt und das Erbbaurecht zum „juristischen Grundstück"[197]) und somit auch zu einer juristischen Sache macht. Schriebe nicht auch § 12 ErbbauVO eine Bestandteilseigenschaft für schon vorher gebaute Bauwerke vor, so würden wir mit § 11 ErbbauVO zu dem gleichen Ergebnis gekommen sein wie nach dem BGB. Eine weitere Änderung für die rechtliche Behandlung der Bauwerke ist im § 12 Abs. 3 enthalten. Danach werden die Bauwerke nach Erlöschen des Erbbaurechtes zu wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks. Nach der hier vertretenen Meinung war das ja nach dem BGB nicht der Fall.

Eine Änderung der rechtlichen Behandlung des Erbbaurechtes bringt die VO noch im § 12, wonach das Erbbaurecht jetzt nicht mehr durch Auflassung und Eintragung ins Grundbuch (Erbbaugrundbuch) nach § 929 BGB begründet und weiter veräußert wird, sondern wie jedes andere beschränkt dingliche Recht, nach § 878 BGB durch Einigung und Eintragung ins Grundbuch. Über die weitere rechtliche Behandlung vergl. das zu a) Gesagte.

2. Die auf Grund einer Grunddienstbarkeit errichteten Bauwerke.

Auch die Grunddienstbarkeit stellt ein Recht dar, auf Grund dessen der Berechtigte ein Bauwerk auf fremdem Boden errichten kann. Unter einer Grunddienstbarkeit versteht man nach § 1018 BGB die Belastung eines Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise, daß dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf, oder daß gewisse Handlungen auf dem Grundstück nicht vorgenommen werden dürfen, oder daß die Ausübung eines Rechtes ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem anderen gegenüber ergibt. Dieses Recht wird noch durch die §§ 1019 und 1020 dahingehend beschränkt, daß die Ausübung zu Nutzen des herrschenden Grundstücks sein muß, und die Ausübung des Rechtes schonend zu erfolgen habe. Man kann sich also gut ein Bauwerk vorstellen, z. B. einen Wasserturm[198]), der auf Grund einer Grunddienstbarkeit mit dem dienenden Grundstück verbunden und für dieses von Vorteil ist. Weil aber die Grunddienstbarkeit nicht als Recht durch eine gesetzliche Fiktion, wie das Erbbaurecht, zur „juristischen Sache" erklärt wird, kann man die Bauwerke, die auf Grund einer solchen errichtet sind, nicht als Bestandteil der Grunddienstbarkeit betrachten. Rechtsirrig ist deshalb die Ansicht von Cosack[199]), daß das Bauwerk Bestandteil der Grunddienstbarkeit und deshalb als unkörperlich anzusehen ist. Denn für Rechte sind die Vorschriften über Bestandteil und Zubehör ausgeschlossen, diese beziehen sich nur auf Sachen[200]), d. h. körperliche Gegenstände oder Rechte, die durch Fiktion zu juristischen Sachen erklärt worden sind. Um aber das Bauwerk als Bestandteil eines unkörperlichen Rechts behandeln zu können, müßte auch eine ausdrückliche gesetzliche Fiktion gegeben sein, die das Bauwerk unlöslich an die Grunddienstbarkeit knüpft und das Recht in eine „juristische" Sache umwandelt. Wenn Albrecht[201]) mit einer Analogie zum Erbbaurecht die gesetzliche Fiktion, die für das Erbbaurecht gilt, auch auf die Grunddienstbarkeit auszudehnen versucht, so ist dies rechtsirrig. Es würde zu unhaltbaren Zuständen führen, wenn man durch Analogien zu gesetzlichen Fiktionen die rechtlichen und natürlichen Begriffe einfach umstoßen könnte. Deshalb darf man sich nicht, wie Albrecht, von

einem wünschenswerten Ergebnis zu unmöglichen rechtlichen Konstruktionen verleiten lassen. Das Bauwerk kann also niemals Bestandteil der Grunddienstbarkeit sein. Auch Doutinés Ansicht[202]), daß Recht und Eigentum am Bauwerk untrennbar verbunden sind, ist unhaltbar[203]). Doutiné und Albrecht kommen nach ihrer Auslegung dann zu folgendem Ergebnis: Das Bauwerk sei wesentlicher Bestandteil der Grunddienstbarkeit und diese wiederum nach § 96 Bestandteil des herrschenden Grundstücks. Und zwar sei auch die Grunddienstbarkeit wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, weil sie mit dem Eigentum des Grundstücks unlöslich verbunden sei. Das Bauwerk werde somit nach Grundstücksrecht behandelt.

Weil aber eine „Trennung“[204]) vom Eigentum am Bauwerk und dinglichen Recht möglich ist, so haben wir zwischen Bauwerken, die dem Grunddienstbarkeitberechtigten gehören und solchen, die nicht mehr im Eigentum des Berechtigten sind, zu unterscheiden. Für letztere gilt dasselbe, was für Zeitbauten gesagt ist.

Bei den Bauwerken jedoch, die noch dem Berechtigten gehören, ist zu prüfen, ob sie nicht etwa Bestandteil oder Zubehör des herrschenden Grundstücks sein können. Bestandteile können diese Bauwerke aber nicht sein, denn zum Bestandteilsbegriff genügt nicht, wie beim Zubehör, ein gewisses räumliches Verhältnis, das hier zweifellos gegeben ist. Es ist vielmehr eine unmittelbare körperliche Verbindung erforderlich[205]). Hier ist aber das Bauwerk nur mittelbar, durch die Grunddienstbarkeit, mit dem Grundstück verbunden. Das Bauwerk kann auch nicht Zubehör des herrschenden Grundstücks sein, weil Bauwerke auf fremden Grundstücken unbewegliche Sachen sind[206]). Nur Werke können als bewegliche Sachen Zubehör sein[207]). Unter den Vertretern der Gegenmeinung[208]), die die Bauwerke als bewegliche Sachen betrachten, nimmt Braendle[209]) an, daß die Bauwerke Zubehör des herrschenden Grundstücks sind. Von Braendles Standpunkt aus ist diese Folgerung richtig.

3. Die auf Grund einer Dienstbarkeit oder eines Nießbrauchs errichteten Bauwerke.

Von den dinglichen Rechten, die eine Verbindung eines Bauwerks mit dem fremden Grundstück ermöglichen, seien jetzt Nießbrauch

und beschränkt-persönliche Dienstbarkeit behandelt. Während der Nießbrauch nach § 1030 dem Berechtigten die volle Nutzung des Grundstücks gewährt, steht dem Berechtigten bei der beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit nur die Nutzung in einzelner Beziehung zu § 1090. Bei beiden, Nießbrauch und beschränkt-persönliche Dienstbarkeit, ist es möglich, daß dem Berechtigten das Recht zur Verbindung eines Bauwerks mit dem Grundstück gegeben ist. Dieses Bauwerk ist als selbständige unbewegliche Sache anzusehen, die gleich den Zeitbauten behandelt wird.

Nur im Vollstreckungsrecht wird von einigen Autoren eine Ausnahme gemacht. So nimmt Doutiné[210]) an, daß die Verwaltung des Bauwerks nach § 857 Abs. 3 ZPO angeordnet werden kann. Die beschränkt-persönliche Dienstbarkeit und der Nießbrauch sind zwar nicht übertragbar und d e s h a l b auch nicht pfändbar (§ 1274 BGB), aber ihre Ausübung kann einem Dritten überlassen werden — beim Nießbrauch unbedingt nach § 1059 BGB, bei der Dienstbarkeit im Falle der Gestattung nach § 1092 BGB —. Es kann das Gericht bei diesen Rechten nach § 857 Abs. 3 ZPO die Verwaltung der dem Recht unterworfenen Sachen anordnen, weil die Pfändung der Ausübung des Rechtes zulässig ist. Die Vertreter dieser Ansicht können zu dem Ergebnis aber nur kommen, weil sie Eigentum am Bauwerk und Recht als untrennbar verknüpft ansehen. Es ist demnach das Eigentum am Bauwerk nur die „Ausübung' des dinglichen Rechtes und somit auch das Bauwerk als eine dem Rechte unterworfene Sache anzusehen. Nach der hier vertretenen Ansicht ist dies aber ausgeschlossen. Denn das Bauwerk ist dem Nießbrauch oder der Dienstbarkeit nicht unterworfen, es ist vielmehr eine unbewegliche Sache, die vollkommene Selbständigkeit erlangt, nachdem sie einmal auf Grund des Rechtes errichtet ist. Das Eigentum am Bauwerk ist also keinesfalls dem Nießbrauch oder der beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit unterworfen, sondern ist ein selbständiges Recht. Deshalb ergreift auch eine Pfändung der Ausübung des Rechtes nicht das Bauwerk.

§ 4. Die auf Grund eines obligatorischen Rechts auf einem fremden Grundstück errichteten Bauwerke.

Es ist in der Literatur sehr bestritten, ob § 95 S. 2 bei obligatorischen Rechten anwendbar ist, oder ob sich S. 2 nur auf dingliche Rechte bezieht. Die Ausdrucksweise des Gesetzes „in Ausübung eines Rechtes a n einem fremden Grundstück" spricht zweifellos für die Annahme, daß nur dingliche Rechte in Betracht kommen, denn nach dem Sprachgebrauch des BGB muß man unter Rechten a n einer Sache dingliche verstehen. Auch die Entwicklung dieser Vorschrift bestätigt diese Annahme. Denn in der Rt-Kommission[211]) wurde beantragt, den § 95 durch Einfügung der Worte „dinglicher und persönlicher Rechte" zu ergänzen und somit diese Bestimmung auch auf obligatorische Rechte zu erweitern. Dieser Antrag wurde aber von der Kommission abgelehnt; ein Zeichen dafür, daß der Gesetzgeber die Anwendung des § 95 Abs. 1 S. 2 auf obligatorische Rechte nicht wollte. Auch die Motive zu § 95 sprechen hier nur von dinglichen Rechten. Eine Ablehnung obligatorischer Rechte wird deshalb im Schrifttum vielfach gefordert[212]). Man kann dieser Ansicht aber nicht beistimmen, denn rechtspolitisch muß eine Ausdehnung des S. 2 auf obligatorische Rechte gefordert werden, weil sonst die Bauwerke, die z. B. ein Pächter zu d a u e r n d e m Zwecke errichtet, wesentliche Bestandteile des Grundstückes wären, und dieser somit das Eigentum an ihnen verliert. Es muß für eine Anwendung des S. 2 genügen, wenn der Berechtigte irgendein Recht hat, das Gebäude mit dem Grundstück zu verbinden[213]). Diese Ansicht ist umso eher haltbar, weil einige Autoren sogar Miete und Pacht in den Kreis der dinglichen Rechte einbeziehen wollen[214]).

Von den Vertretern der Gegenmeinung wird vielfach gegen ein praktisches Bedürfnis, den S. 2 auf andere als dingliche Rechte auszudehnen, geltend gemacht, daß S. 1 den Pächtern und Mietern ausreichenden Schutz gewähre[215]). Das ist aber nicht zutreffend, denn nach der hier vertretenen Meinung liegt eine Verbindung zu vorübergehendem Zwecke nicht schon deshalb vor, weil sie von einem nur Zeitberechtigten bewerkstelligt wurde[216]). Der Mieter, der ein Bauwerk errichtet, das nach seiner Ansicht das Miet- oder Pachtverhältnis überdauern soll, wird durch § 51 S. 1 nicht geschützt. Auch,

daß er die Wegnahmeansprüche als Mieter bezw. Pächter hat[217]), kann ihm keinen ausreichenden Schutz gewähren. Denn der Pächter oder Mieter hat dadurch nur das Recht, die Bauwerke wieder vom Grundstück zu trennen, was er aber, weil er es bei der Verbindung nicht beabsichtigte, auch später nicht wollen wird. Die Ansicht, daß der obligatorisch Berechtigte genügend geschützt sei, ist also entschieden abzulehnen[218]). Die Notwendigkeit einer Erweiterung von S. 2 auf obligatorische Rechte zeigt sich auch im modernen Tankstellenwesen. Hier werden häufig Tankstellen, die als Bauwerke zu betrachten sind, auf Grund eines Pachtrechts auf fremdem Grundstück errichtet. Eine Verbindung zu vorübergehendem Zwecke darf hier aber nicht angenommen werden, da eine Trennung der Tankstellenhäuschen und der Tankanlagen zu teuer kommen würde und deshalb nie in Aussicht genommen wird. Es wäre daher unbillig, diese Tankstellen als wesentliche Bestandteile des Grundstücks in das Eigentum des Grundherrn fallen zu lassen. Der Tankstelleninhaber muß das Eigentum an ihnen behalten können.

Rechtspolitisch muß man also den § 95 Abs. 1 S. 2 auch gegen den Sprachgebrauch des Gesetzes auf obligatorische Rechte ausdehnen. Ein Bauwerk, das von einem obligatorisch Berechtigten zu dauerndem Zwecke auf einem fremden Grundstück errichtet ist, wird daher nicht zu dem Bestandteil desselben, sondern bleibt eine selbständige unbewegliche Sache. Als solche wird sie rechtlich wie die Zeitbauten behandelt.

§ 5. Die Bauwerke, die auf Grund einer Erlaubnis oder Konzession errichtet sind.

Neben den dinglichen und obligatorischen Rechten muß überhaupt jedes Recht, auf Grund dessen man eine Verbindung eines Bauwerks mit einem Grundstück vornehmen darf, genügen, um dessen rechtliche Selbständigkeit nach § 95 Abs. 1 S. 2 zu erhalten[219]). Das durch eine Erlaubnis oder Konzession begründete subjektive öffentliche Recht auf Errichtung von Bauwerken wie Schienengeleise der elektrischen Straßenbahn, Rohrleitungen für Wasser und Gas, muß also genügen, um diese Bauwerke nach § 95 Abs. 1 S. 2 zu

Nichtbestandteilen werden zu lassen. Von einer Verbindung dieser Bauwerke zu einem nur vorübergehenden Zwecke kann nur selten gesprochen werden, sie würden daher, wenn S. 2 nicht Platz griffe, wesentliche Bestandteile des Grundstücks.

Nimmt man aber nur für diese Sachen eine Ausnahme von dem Erfordernis eines dinglichen Rechts für S. 2 an[220]), so ist das rechtsirrig. Die Interessen der wirtschaftlich eingestellten Unternehmer gemeinnütziger Anlagen sind nicht höher zu werten als die von anderen, und es liegt kein Grund vor, diesen einen größeren Schutz zu gewähren als Mietern oder Pächtern[221]). Die Begründung der Erweiterung von Tobias[222]), daß hier auf die erheblichen Interessen Rücksicht genommen werden müsse, ist deshalb falsch.

Doutiné[223]) versucht nun darzulegen, daß auch hier keinerlei Bedürfnis besteht, S. 2 auch über dingliche Rechte hinaus auszudehnen. Er will beweisen, daß in den meisten Fällen die Verbindung nur eine vorübergehende ist und stützt seine Begründung auf öffentlichrechtliche Vorschriften. Auf seine Ausführungen näher einzugehen, würde aber zu weit in das Gebiet des öffentlichen Rechts führen. Weil man nach der hier vertretenen Meinung mit einer Anwendung von S. 2 immer zu dem gleichen Ergebnis kommt, so ist es hier gleich, ob der Zweck nur ein vorübergehender oder ein dauernder ist. Doutiné kann aber nicht leugnen, daß wenigstens in einigen Fällen die Sachen nicht nur zu vorübergehendem Zweck verbunden sind. Er sieht dann das Nutzungsrecht, z. B. an öffentlichen Straßen, als dingliches Recht an und zwar als beschränkt persönliche Dienstbarkeit. Diese kann jedoch nur dann an einem Grundstück wirksam bestellt werden, wenn sie ins Grundbuch eingetragen ist[224]). Da das Nutzungsrecht nicht ins Grundbuch eingetragen wird, kann es kein dingliches Recht sein. Doutiné's Meinung ist deshalb unzutreffend[225]).

Bauwerke sind somit selbständige unbewegliche Sachen, auch wenn sie auf Grund eines subjektiven öffentlichen Nutzungsrechts errichtet worden sind. Sie werden rechtlich grundsätzlich ebenso behandelt wie die anderen selbständigen unbeweglichen Sachen[226]). Allerdings sind sie durch die öffentliche Zweckbestimmung gewissen Beschränkungen unterworfen[227]).

§ 6. Der Überbau.

Nach Behandlung der Bauwerke, die ganz auf fremdem Boden stehen, sind jetzt noch diejenigen zu besprechen, die sich nur z. T. darauf befinden. Durch den Bau eines Gebäudes[225]) über die Grenzen des eigenen Grundstücks auf ein Nachbargrundstück verliert der Überbauende nicht das Eigentum an dem überbauten Teil, wenn noch näher zu behandelnde Voraussetzungen erfüllt werden. Diese sind im § 912 geregelt.

Danach muß der Eigentümer eines Grundstücks über die Grenzen seines eigenen hinaus ein Gebäude z. T. auf einem benachbarten Grundstück errichtet haben. Einem Grundstückseigentümer sind aber gleichgestellt nach § 1717 BGB oder § 11 ErbbauVO der Erbbauberechtigte, und nach Art. 63 des EGBGB der Erbpächter[229]). Es ist nun hier erforderlich, daß schon bei Errichtung des Gebäudes teilweise auf fremdem Grundstück gebaut wird[230]). Aber eine Abgrenzung der Errichtung von An- oder Umbau wird vielfach schwierig sein. Eine Errichtung liegt aber auch dann vor, wenn an ein anderes Gebäude angebaut wird und dieser Anbau als selbständiges Gebäude angesehen werden kann. Beim Umbau eines Gebäudes muß dagegen, um auch von einer Errichtung im Sinne des § 912 sprechen zu können, ein völlig neues Gebäude durch den Umbau entstehen.

Der Überbau darf nur dann auf dem fremden Grundstück belassen werden, wenn dem Erbauer weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorgeworfen werden kann. Hat er dabei vorsätzlich oder grobfahrlässig gehandelt, dann darf der Eigentümer des fremden Grundstücks die Beseitigung des Überbaues verlangen.

Aber auch beim Zutreffen der genannten Voraussetzungen erwirbt der Überbauer kein Recht, diesen Überbau auf fremdem Grundstück zu belassen, wenn der Berechtigte rechtzeitig widerspricht. Berechtigt zum Widerspruch sind: Der Nachbar, das ist der Eigentümer des überbauten Grundstücks, und alle diejenigen, die an ihm ein durch den Überbau beeinträchtigtes Erbbaurecht oder Dienstbarkeitsrecht haben[231]). Der Widerspruch muß sofort nach der Grenzüberschreitung erfolgen. Eine Grenzüberschreitung im Sinne des § 912 ist dann begangen, „wenn in einer äußerlich erkenn-

baren Weise mit dem Bau auf fremdem Boden begonnen worden ist“[232]). Es muß also tatsächlich schon mit Bauen, z. B. mit Ausschachten, auf dem fremden Grundstück begonnen worden sein. Wenn auch nur einer der Berechtigten Widerspruch erhebt, so kann für den Überbauenden ein Recht auf Duldung nicht entstehen[233]). „Sofort“ im Sinne des § 912 bedeutet nun nicht gleich „unverzüglich“[234]). Auch durch ein schuldloses Verzögern verliert der Berechtigte sein Widerspruchsrecht; denn der Sinn dieser Vorschrift ist ja, einmal entstandene Werte zu erhalten und nicht wieder zu zerstören. Nur wenn die geschaffenen Werte noch gering sind, das Gebäude also erst im Werden ist, kann eine Wiederzerstörung gefordert werden. Sonst muß eine Beeinträchtigung des Grundstücks geduldet werden[235]).

Diese Pflicht zur Duldung einer Beeinträchtigung des Grundstücks stellt nun eine Eigentumsbeschränkung mit grunddienstbarkeitsähnlichem Charakter dar[236]). Denn der Duldungspflicht steht ein Duldungsrecht gegenüber, das immer dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks zusteht[237]). Der überbaute Gebäudeflügel bildet nun eine Ausnahme nach § 95 Abs. 1 S. 2[238]) von dem Grundsatz des § 94. Denn durch den § 912 erlangt der Überbauende ein Recht auf dem fremden Grundstück zu bauen und zwar ein dingliches Recht. Daß das Recht durch die Nichtvornahme des Widerspruchsrechtes bedingt ist, hindert nicht, daß eine Ausnahme nach § 95 gegeben ist. Der überbaute Gebäudeteil ist also nicht Bestandteil des Nachbargrundstücks, sondern wesentlicher Bestandteil des Gebäudes nach § 93, weil er nicht ohne Zerstörung getrennt werden kann. Das Gebäude ist aber nach § 94 wesentlicher Bestandteil des herrschenden Grundstücks; folglich ist auch der überbaute Gebäudeteil wesentlicher Bestandteil desselben. Ein Recht auf Duldung des Überbaues entsteht aber nur, wenn alle Voraussetzungen des § 912 gegeben sind; die Ausnahme von § 95 Abs. 2 tritt folglich nur dann ein. Sonst wird der Gebäudeteil wesentlicher Bestandteil des Nachbargrundstücks.

Die Frage, ob ein Eigentümer, der auf zwei benachbarten Grundstücken, die beide ihm gehören, ein Gebäude errichtet hat, auch nach der Trennung des Eigentums an den beiden Grundstücken das Eigentum am ganzen Gebäude, also auch am überbauten Teil, be-

hält, wurde vom RG bis jetzt verneint[239]). Das Gebäude wurde danach wesentlicher Bestandteil des Grundstücks zu realen Teilen. Wesentlicher Bestandteil der Grundstücke war also immer derjenige Gebäudeteil, der auf ihnen stand[240]). Fällt aber das Eigentum an zwei Grundstücken später in eine Hand zusammen, so bleibt das besondere Rechtsverhältnis des Überbaues auch weiterhin bestehen[241]). Diese verschiedene Regelung wurde vom RG mit der besonderen Rechtsnatur des Überbaues als eines grund-dienstbarkeitsähnlichen Rechtsverhältnisses begründet. Eine Grunddienstbarkeit konnte aber nach der bisherigen Anschauung des RG nur zwischen zwei verschiedenen Eigentümern begründet werden, denn nach § 873 ist zu deren Bestellung eine „Einigung" erforderlich. Eine „Einigung" kann aber begrifflich nur zwischen zwei verschiedenen Personen erfolgen. Aber das Reichsgericht[242]) hat jetzt grundsätzlich festgestellt: „Für die Errichtung einer Grunddienstbarkeit durch den Eigentümer zweier Grundstücke, an dem einen zugunsten des anderen (sog. Eigentümer-Grunddienstbarkeit) ist in Fortentwicklung der bisherigen Rechtsauffassung aus dem Gesetzesinhalt auch ohne ausdrückliche Vorschrift eine Ausnahme von dem im § 873 Abs. 1 aufgestellten Grundsatz, daß zur Begründung eines Rechtes an einem Grundstück Einigung verschiedener Personen erforderlich ist, dahin anzunehmen, daß in diesem Falle an die Stelle der Einigung die einseitige Erklärung des Eigentümers tritt". Es muß daher auch genügen, um ein Überbaurecht zu begründen, daß der Eigentümer über die katasteramtlichen „Grenzen" seines Grundstücks auf ein ihm ebenfalls gehörendes benachbartes Grundstück hinaus baut. Dieses Verhalten ist als einseitige Erklärung anzusehen, das überbaute Grundstück mit dem grunddienstbarkeitsähnlichen Überbaurecht zugunsten des anderen Grundstücks zu belasten. So hat auch das Reichsgericht[243]) in einer neueren Entscheidung festgestellt. Dieser Entscheidung des Reichsgerichts ist zuzustimmen. Das Ergebnis ist auch aus dem Sinn und Zweck des § 912 zu rechtfertigen. Nach den Motiven zum BGB[244]) soll der § 912 eine Trennung von Gütern verhindern, an deren Aufrechterhaltung die Allgemeinheit aus wirtschaftlichen Gründen ein Interesse hat. Die Gefahr einer Wiederzerstörung der geschaffenen Werte besteht nun beim Eigengrenzüberbau nicht, aber sie ist auch nicht für immer gebannt. Sie tritt vielmehr sofort in Er-

scheinung, wenn die Grundstücke ohne eine vertragliche Regelung über den überbauten Gebäudeteil in verschiedene Hände übergehen. Der § 912 ist also seinem Zwecke nach auch auf den Eigengrenzüberbau anwendbar.

Durch den Überbau ist auch in diesem Fall ein Recht auf Duldung des Überbaues entstanden, und zwar mit dem Zeitpunkt der Erstehung des Überbaues, wenn es auch erst bei einer Trennung des Eigentums an den beiden Grundstücken seine eigentliche Bedeutung erlangt. Während der Zeit aber, in der das Eigentum an den Grundstücken sich in einer Hand befindet, ruht das Duldungsrecht[245]) genau so wie auch das Recht auf Rentenzahlung[246]). Das Duldungsrecht wird nun bei der Trennung des Eigentums an den beiden Grundstücken mit dem Hauptgrundstück übertragen, weil es als subjektiv dingliches Recht nach § 96 unlöslich mit dem Eigentum des Grundstücks verbunden ist. Der Eigentümer des Hauptgrundstücks[247]) ist auch der Alleineigentümer des Gebäudes.

Selbstverständlich kann dem Eigentümer des überbauten Grundstücks eine solche Einschränkung seines Eigentums nicht entschädigungslos zugemutet werden. Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks muß daher dem jeweiligen Eigentümer des überbauten Grundstücke eine Geldrente zahlen[248]). Eine Abmachung der Parteien über die Höhe der Rente bedarf der Eintragung ins Grundbuch, was für den „Grenzüberbau" als solchen nicht nötig ist. Der Eigentümer des überbauten Grundstücks kann aber, wenn er rentenberechtigt ist[249]), jederzeit von dem Überbauenden einen Abkauf des überbauten Grund und Bodens verlangen § 915[250]). Der Grund dieser Vorschrift ist, daß dem Eigentümer des überbauten Grundstücke der dauernde Bestand dieses Rechtsverhältnisses, das ja ohne sein Zutun entstanden ist, nicht zugemutet werden kann. Er, aber auch nur er, kann dieses Verhältnis durch das Gestaltungsrecht des § 915 zum Erlöschen bringen: aber er kann, wenn er von diesem Recht Gebrauch macht, nur die Abnahme des überbauten Teils verlangen, selbst für den Fall, daß sein ganzes Grundstück durch den Überbau wertlos geworden sein sollte.

Für Giebelmauern, die auf fremdem Grundstück errichtet sind, mit der Abmachung, daß der Nachbar seinerseits an diese ein Gebäude errichten darf, besteht eine Sonderregelung. Diese sind zuerst

Scheinbestandteile des Nachbargrundstücks, sie werden aber dann später durch den Anbau wesentliche Bestandteile desselben. Der Nachbar hat dann dem Errichter nach § 951 einen angemessenen Ersatz der Baukosten zu entrichten[251]).

§ 7. Stockwerkseigentum.

Im BGB sind nur im § 95 Ausnahmen von dem Grundgesetz enthalten, daß die mit dem Boden verbundenen Sachen in das Eigentum des Grundherrn fallen. Aber das Einführungsgesetz zum BGB[252]) kennt in Art. 182 noch eine weitere Ausnahme von diesem Grundsatz. Danach bleibt ein vor dem 1. 1. 1900 begründetes Stockwerkseigentum bestehen. Eine Neubegründung nach Inkrafttreten des BGB ist aber ausgeschlossen. Das Stockwerkseigentum würde auch nicht mit dem §§ 93/94 vereinbar sein[253]). Bestehendes Stockwerkseigentum bleibt jedoch bestehen und das Rechtsverhältnis der Beteiligten richtet sich nach den bisherigen Gesetzen.

Von den einzelnen Landesrechten kannten vor allem der Code civile[254]) das Bayrische, das Württembergische, das Sachsen-Meiningische und das Hessische Recht ein Stockwerkseigentum, nicht dagegen das Österreichische Recht. Eine horizontale Teilung der Gebäude war hier nach den §§ 417—419 verboten[255]). Aber nur das Rechtsverhältnis der Beteiligten richtet sich nach den bisherigen Gesetzen, denn im Art. 182 EGBGB ist das Landesrecht nicht für das bestehende Stockwerkseigentum aufrechterhalten worden[256]). Das Stockwerkseigentum gilt vielmehr nach Inkrafttreten des BGB als Grundstückseigentum[257]). Nur weil das BGB keine Regelung für die Rechtsverhältnisse der Beteiligten kennt, muß auf das frühere Recht zurückgegriffen werden. Übereignung und Belastung des Stockwerkseigentums richten sich also nach den für Grundstücke geltenden Vorschriften. Jedes Stockwerk ist somit im juristischen Sinne ein Grundstück für sich. Nach Inkrafttreten des BGB muß also ein Grundbuchblatt für ein Stockwerkseigentum errichtet werden, wenn es veräußert oder belastet werden soll. Da für das Verhältnis der einzelnen Stockwerkseigentümer untereinander das frühere Recht gilt, so hat in den Teilen, in denen der C. c. galt, der Stockwerks-

eigentümer den „Fußboden, auf dem er geht" und die Treppe, die zu seinem Stockwerk führt, zu erhalten und auszubessern. Für Ausbesserung und Wiederaufbau der Hauptwände haben alle Stockwerkseigentümer aufzukommen. Ähnliche Vorschriften bestanden auch in den anderen Landesrechten, die ein Stockwerkseigentum kannten.

Im Folgenden soll nur die Regelung des Stockwerkseigentums im Bayerischen Recht näher behandelt werden. In Bayern gab es nur in den linksrheinischen Teilen ein Stockwerkseigentum. Dieses wurde aber durch die Übergangsvorschriften zum BGB vom 9. Juni 1899 umgewandelt. Durch Art. 42 wurde das Eigentum an den einzelnen Stockwerken zum Miteigentum am ganzen Grundstück mit der Maßgabe, daß jedem Miteigentümer die ausschließliche Benutzung derjenigen Teile des Gebäudes zusteht, welche ihm zur Zeit des Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuches gehörten, und daß der Aufwand für deren Unterhaltung ihm zur Last fällt. Es war den Ländern nach Art. 131 EGBGB überlassen worden, ein solches Miteigentum zu regeln. Bayern konnte daher nach Art. 218 EGBGB diese Umwandlung vornehmen. In Bayern war das Stockwerkseigentum mit dem 1. 1. 1900 untergegangen und als Miteigentum mit ausschließlichem Nutzungsrecht wieder erstanden. Von diesem Zeitpunkt ab bestand dieses am ganzen Haus und am Grundstück. Nur das ausschließliche Nutzungsrecht an einzelnen Stockwerken erinnert hier noch an ein Stockwerkseigentum. Dies Nutzungsrrecht schließt nun jede Benutzung durch einen anderen Miteigentümer aus. Nur an demjenigen Teil, an dem ein ausschließliches Nutzungsrecht nicht besteht, wie Keller, Treppe, Dach usw. hat jeder Miteigentümer ein Nutzungsrecht und zwar insoweit, als er durch seine Nutzung die der anderen nicht beeinträchtigt[258]).

Das Miteigentum ist veräußerlich und mit ihm wird auch das ausschließliche Nutzungsrecht an den betreffenden Stockwerken mitveräußert, denn dieses Recht ist untrennbar an das Miteigentum gebunden[259]). Über das ganze Miteigentum können aber die Miteigentümer nur gemeinsam verfügen.

Wie der Nutzen des Gebäudes verteilt ist, so müssen natürlich auch dessen Lasten verteilt werden. Jeder ausschließlich Berechtigte hat somit seinen Teil zu erhalten. Für diejenigen Teile aber, die von

allen Miteigentümern benutzt werden, haben auch alle die Lasten zu tragen. So fällt z. B. die Reparatur des Daches oder der Treppe allen zur Last. Vernachlässigt aber ein Miteigentümer seine Pflicht zur Unterhaltung seines Gebäudeteiles, so können die anderen Miteigentümer die Vornahme der Reparaturen von ihm verlangen.

Auch ist durch Art. 42 das Recht ausgeschlossen, die Aufhebung der Gemeinschaft zu fordern. Das Gesetz kennt bei diesem Miteigentum keinerlei Aufhebungsgründe. Weder aus wichtigem Grund nach § 749, noch im Falle des Konkurses eines Miteigentümer gemäß § 16 KO kann daher Aufhebung des Miteigentums verlangt werden. Nur durch Vertrag aller Miteigentümer oder Untergang des Bauwerks erlischt diese Gemeinschaft. Im letzten Fall besteht aber das Miteigentum am Grundstück weiter und im Falle eines Neuaufbaues des Gebäudes entsteht die Gemeinschaft wieder, wie sie vorher bestanden hat[260]).

Dieser Ausschluß des Anspruchs auf Aufhebung der Gemeinschaft, sowie das ausschließliche Benutzungsrecht bestimmter Gebäudeteile sind in dem Wesen des Stockwerks„eigentums" begründet. Es sind keine Vereinbarungen, die nach § 1010 einer Eintragung ins Grundbuch bedürfen, weil sie kraft Gesetzes und nicht kraft Vereinbarung entstanden sind. Trotzdem fordert aber Art. 42 S. 2 für das ausschließliche Nutzungsrecht eine Grundbucheintragung, wenn es den Sondernachfolgern der einzelnen Miteigentümer gegenüber wirksam sein soll.

Auch in Hessen wurde eine Umwandlung vorgenommen, die der bayerischenUmwandlung des Stockwerkseigentum ähnlich ist.

§ 8. Rechtspolitische Würdigung.

Betrachtet man das gefundene Ergebnis, so erhellt auf den ersten Blick, daß die Regelung des geltenden Rechts stark reformbedürftig ist. Es wird zwar auch in einem künftigen Recht an dem Grundsatz, daß alle Sachen, die mit dem Grund und Boden verbunden sind, wesentliche Bestandteile sind und somit die gleiche dingliche Rechtslage wie das Grundstück haben, festgehalten werden müssen. Eine Regelung, wie sie der Entwurf zu einem italienischen Sachenrecht

bringt, daß nur eine „Vermutung", daß der Eigentümer auf seine Kosten das Bauwerk errichtet hat, gilt[261]), aber der Gegenbeweis zulässig ist, erscheint nicht befriedigend. Aber die Ausnahmen von diesem Grundsatz, die § 95 für Zeitbauten und Werke enthält, die in Ausübung eines Rechtes errichtet worden sind, müssen noch erweitert werden. So muß auch einem Scheinberechtigten die Möglichkeit gegeben werden, das Eigentum an dem von ihm errichteten Bauwerk zu erhalten. Denn hier ist das Ergebnis nach dem geltenden Recht[262]) unbillig. Der Scheinberechtigte darf nicht nur auf einen Bereicherungsanspruch angewiesen sein ohne jede Möglichkeit, das von ihm errichtete Bauwerk wieder von dem Grundstück zu trennen. Eine bedeutend bessere Rechtstellung hat er aber auch als Eigentümer des Bauwerks nicht, denn er hat hat auch dann kein Recht, das Bauwerk auf dem Grundstück zu belassen.

Hauptsächlich ist natürlich die rechtliche Behandlung der Bauwerke auf fremden Grundstücken unbefriedigend, denn hier kann wegen mangelnder Grundbuchfähigkeit im Sachenrecht in den meisten und wichtigsten Fällen leider kein Liegenschaftsrecht angewandt werden. Für die auf Grund eines Erbbaurechts errichteten Bauwerke fällt dieser Nachteil wegen ihrer Sonderstellung nicht ins Gewicht. Deshalb muß hier die bisherige Regelung auch als befriedigend angesehen werden. Anders ist es aber mit allen anderen Bauwerken, die als selbständige unbewegliche Sachen zu behandeln sind. Hier müßte der Gesetzgeber eine Änderung der rechtlichen Behandlung unbedingt vornehmen. Eine Einrichtung eines Grundbuchblattes, wie es Doutiné[263]) in Erwägung zieht, ist aber nicht zu begrüßen. Denn bei Zeitbauten würden hier zu viele Änderungen eintreten, was eine solch umständliche Einrichtung wie ein öffentliches Register, nicht vertragen kann. Man sollte daher für die Bauwerke „Eigentumsbriefe" einrichten. Diese sind meines Erachtens ähnlich den Kraftfahrzeugbriefen [64]) zu gestalten. „Der Kraftfahrzeugbrief verkörpert aber nicht das Eigentum am Kraftfahrzeug, sondern dient lediglich seiner Sicherung"[265]), auch besteht keine Vorschrift, daß das Eigentum nur durch Vorlegen des Kraftfahrzeugbriefes übertragen werden darf[266]). Die „Eigentumsbriefe" sind aber nicht so zu beschränken, sondern ohne „Eigentumsbrief" darf ein Eigentum nicht übertragen werden können. Auch hat die Eintragung als

Eigentümer meines Erachtens zur Verkehrssicherheit immer durch einen Notar zu erfolgen. Eine Belastung der Bauwerke durch Eintragung in den „Eigentumsbrief" muß auch möglich sein, damit wird die Möglichkeit einer Verpfändung ohne Besitzüberlassung gegeben[267]).

Die Regelung des Grenzüberbaues im BGB gibt dem Überbauenden dem Eigentümer des überbauten Grundstücks gegenüber einen zu starken Schutz. Eine einmonatliche Widerspruchsfrist aber für den Eigentümer einzuführen, wie es der Entwurf eines italienischen Sachenrechts vorsieht[268]), würde zu weit führen. Die Werte, die schon in einem Monate errichtet werden können, würden zu groß sein und ein Schutz der einmal errichteten Werte ist der Zweck dieser Vorschrift. Der Widerspruch muß daher solange möglich sein, als eine Entfernung des Überbaues dem Überbauenden nicht unverhältnismäßigen Schaden verursachen würde; erst nach der Fertigstellung des Gebäudes muß ein Widerspruch grundsätzlich ausgeschlossen sein. Ratsam wäre es, einen Ersatz des doppelten Wertes des überbauten Grundstücksteils dem Eigentümer zuzusprechen, wie dies auch für das italienische Recht vorgesehen ist. Auch muß aus einer neuen Fassung dieser Vorschriften die Zulässigkeit des Eigengrenzüberbaues ersichtlich sein. Soll nun ein Stockwerkseigentum wieder eingeführt werden[269])? Vielfach wurde in der Literatur eine Wiedereinführung desselben vertreten[270]). Man sieht im Stockwerkseigentum eine Möglichkeit, dem einzelnen Volksgenossen ein eigenes Heim zu schaffen, auch wenn er die Geldmittel zum Bau eines eigenen Hauses nicht hat. Aber von den Vertretern dieser Meinung werden die großen Mängel des Stockwerkseigentums verkannt. Zank und Streit, und vor allem auch die Schwatzhaftigkeit der Frauen[271]) verbittern hier vielfach das Zusammenleben der einzelnen Eigentümer. Eine Neueinführung des Stockwerkseigentums ist also nicht ratsam. Für den Nationalsozialismus ist jedenfalls eine erstrebenswertere Zielsetzung, den Volksgenossen das Bauen von gesunden kleinen Häusern auf eigenem Grund und Boden zu ermöglichen, als die Errichtung von sogenannten Mietskasernen mit Eigentum an den einzelnen Wohnungen. Diese würden ja doch nur den „Schein" eines freien Herrn in seinem Heim gewähren können.

ANHANG.

Die unbenannten Paragraphen dieser Arbeit sind aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch.

Anmerkungen:

1) Im Folgenden kurz BGB genannt.
2) § 638 z. B.
3) §§ 95, 836, 938, 908.
4) §912.
5) Oertmann (Arch.) S. 170.
6) RG 60/138 (139).
7) Oertmann (Arch.) S. 171.
8) Was als unbewegliche Sache angesehen werden muß, wird im § 2 Nr. 4 dieser Arbeit erörtert.
9) Seufferts Archiv 64/96, RG 69/153, Dt. Recht 1937/79 RG 56/41, Staudinger § 638, RGR § 638,
10) Oertmann S. 194 (Archiv. Bürg. Recht).
11) RG 56/41 (42) Motive Bd. 3 S. 470.
12) Wolff S. 90.
13) RgStr. 10/103 (104), Wolff S. 89.
14) Wolff S. 89.
15) RG Str. 7/262 (263).
16) Wolff S. 89.
17) Wolff S. 89.
18) Über die geschichtliche Entwicklung dieses Grundsatzes aus dem römischen Recht, siehe Biermann S. 169 ff. und Doutiné S. 1 ff.
19) RG 63/171 (173).
20) § 97 BGB.
21) RG 69/150.
22) Nach § 810 ZPO ist eine Pfändung von Früchten auf dem Halm möglich. Dadurch ist — im Hinblick darauf, daß Früchte als verdientes Gut nach vielen alten Quellen als fahrendes Gut angesehen werden —, dieser Grundsatz durchbrochen. Siehe auch Gierke S. 9.
23) Die Begründung obligatorischer Rechte, wie z. B. der Verkauf eines Hauses, das wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks ist, zum Abbruch ist dagegen möglich. Auch kann nach § 865 ein besonderer Besitz an den wesentlichen Bestandteilen begründet werden.
24) Staudinger § 94 Bem. 20.
25) Vgl. OLG 13/311.
26) So RG 137/44.

27) Tobias S. 386 ist anderer Meinung. „. . . . diejenigen Bestandteile, die aus rein physischen Gründen, weil sie ohne völlige Zerstörung nicht abgetrennt werden können, wesentliche Bestandteile sind, haben diese ihre Eigenschaft kraft Naturnotwendigkeit: ihr rechtliches Verhältnis beurteilt sich auch bei Grundstücken ausschließlich nach § 93 und die einschränkenden Normen des § 95 finden auf sie keine Anwendung.

28) Henle S. 463, Motive 3 S. 48.

29) Zitelmann S. 79.

30) Wendt S. 454 erweitert dies aber auch auf § 95 S. 1.

31) § 95 Abs. 1 S. 1.

32) Motive Bd. 3 S. 43 Biermann S. 186 schreibt hierzu: Es geht nicht an, daß ein Ganzes aus Teilen besteht, von denen der eine ewige Existenz hat, der andere nur ephemeren Zwecken dient.

33) Meyer S. 291, ebenso Leonhard S. 146, Braendle S. 22, Schulz S. 381.

34) Diese Theorie wird u. a. von Plank § 95 Bem. 2, Doutiné S. 13, Schlegelberger-Vogel § 95 Bem. 2, Wolff S. 70, und Appelmann S. 42 vertreten. Auch die Rechtsprechung hat sich dem angeschlossen. RG 53/231 Jur. Wo. 1904/336, Seuff. Arch. Bd. 91 Nr. 139. RG 94/42 (43), RG 158/394.

35) So Oertmann Bd. 1, S 286.

36) Im Gegensatz dazu ist eine Verbindung zu „dauerndem Zwecke" erolgt, wenn sie bei normalem Verlauf als dauernd gedacht und eine Wiederaufhebung von voruneherein nicht bestimmt war. RG 62/411. Dauernd ist auch derjenige Zweck „für dessen Fortwirken ein Endpunkt begrifflich nicht besteht, wenn nicht durch das Dazwischentreten unberechenbarer z ufälliger Ereignisse Änderungen herbeigeführt werden". RG 61/192.

37) Seuff. Arch. 91 Nr. 1.

38) RG 158/394 (400).

39) OLG 13/311 (312).

40) RG 61/188: Da jeder Bergbau einmal erschöpft sein wird, so ist die Verbindung zu vorübergehendem Zwecke.

41) Rg. 153/231.

42) „Das Recht" 1903 Nr. 17/96.

43) RG 109/128 „Art und Umfang der Verbindung zu berücksichtigen ist rechtsirrig".

44) §§ 946/47.

45) Endemann (Sachenerb.) S. 545—6 und S. 28. Staudinger § 946 Bem. 6. Dernburg (Sachenr.) S. 364.

46) Leonhard S. 252, Doutiné S. 13.

47) Doutiné S. 14.

48) von Tuhr S. 105.

49) Tobias S. 422.
50) Derselbe, S. 422.
51) nach § 946.
52) Wie Tobias S. 423, Doutiné S. 14.
53) Anders: Doutiné und Tobias.
54) Diese Frage zu erörtern, ist natürlich nur von theoretischer Bedeutung, denn ein so hochgradig Geisteskranker wird wohl nie dazu kommen, ein Haus oder ein anderes Bauwerk mit einem Grundstück zu verbinden.
55) siehe § 2 Nr. 1.
56) z. B. der Pächter eines Grundstückes hat darauf ein Haus errichtet, erwirbt dann aber das Grundstück.
57) z. B. der Pächter eines Fabrikgrundstücks veräußert das Maschinenhaus an den Pächter.
8) so: Oertmann S. 287 und Plank § 95 Bem. 2.
59) so auch Staudinger § 95 Bem. 3 c. Herold S. 44, Doutiné S. 20, Braendle S. 23/24, Schmiel S. 10, Sachs S. 10.
60) siehe auch § 1 dieser Arbeit.
61) Wolff S. 72.
62) Schlegelberger-Vogel § 95 Bem. 3.
63) Endemann S. 242 Berm. 24.
64) §§ 93, 94 in Verbindung mit § 946.
65) Staudinger § 95 Bem. 9.
66) Braendle S. 24.
67) Staudinger § 95 Bem. 9.
68) § 94.
69) Staudinger § 95 Bem. 3 c.
70) Doutiné S. 20.
71) siehe auch § 1 dieser Arbeit.
72) W a n n eine Zweckänderung eintritt, siehe unten.
73) Wie hier: Wolff S. 72, Sachs S. 10/11, Braendle S. 26. Anderer Meinung vor allem Doutiné S. 20 und Staudinger § 95 Bem. 9.
74) Tobias S. 415 § 21.
75) Wie hier u. a. auch Tobias S. 415, Doutiné S. 20, Sachs S. 11, Wolff S. 70.
76) Was hier für Bauwerke gesagt ist (§ 2), die mit dem Grundstück zu vorübergehendem Zwecke verbunden sind, gilt für alle Sachen, also auch Bäume usw., die mit einem Grundstück nur zu vorübergehendem Zwecke verbunden sind. Nach § 95 Abs. 2 gilt es auch entsprechend für Sachen, die nur zu vorübergehendem Zwecke mit einem Gebäude verbunden sind. Als Beispiel hierfür seien genannt: die einzelnen Reklameschilder der Handwerker, Becken der Friseure z. B. Siehe auch Albrecht S. 12.
77) RG 55/284, 59/20, 87/51, 97/103; Seuff. Arch. Bd. 94, 42 (43);

auch die Rechtsprechung der unteren Gerichte hat sich dahingehend festgelegt, so OLG Königsberg in Seufs. Arch. Bd. 60 S. 1, OLG Breslau vom 29. 4. 37 „Dt. Ju." Bd. 1938 S. 282.

78) Lehmann S. 328, Oertmann § 95 Bem. 2, Gierke S. 10, Braendle S. 3, Wendt S, 453, Warnemeyer § 95 Bem. 1, Soergel § 95 Bem. 2, Enneccerus S. 376 Bem. 24, Endemann S. 28, Cosack S. 119, Crome Bd. I S. 275, Leonhard S. 119.

78) Tobias S. 413, Doutiné S. 38.

79) RG 55/284.

80) Anders die Entwürfe. (siehe gleich!).

Abweichend davon spricht auch die ZPO in einigen Vorschriften (§§ 24, 848, 855) von unbeweglichen Sachen. Damit taucht die Frage auf, was die ZPO unter unbeweglichen Sachen versteht. Auch die ZPO erläutert diesen Begriff nirgends. Man muß daher annehmen, daß man unter unbeweglichen Sachen in der ZPO dasselbe zu verstehen hat wie im materiellen Recht. So auch Seuff.-Walsmann § 24 Bem. 1, Sydow-Busch § 24 Bem. 7 a, Freudenthal-Sauerländer § 24 Bem. 7, Graup-Stein § 24 Bem. 2, RG 86/272 (276). Die hier angeführten sehen aber nur Grundstücke als unbewegliche Sachen an.

81) So Doutiné S. 39 und Wendt S. 454.

82) siehe auch 1 dieser Arbeit.

83) Doutiné widerspricht sich hier, denn wenn er S. 37 sagte, „die Frage, ob sie zu den beweglichen oder unbeweglichen Sachen zu rechnen sind, hat es (das Gesetz) offen gelassen", so gibt er zu, daß das Gesetz die rechtliche Natur der Bauwerke auf fremden Grundstücken nicht geregelt hat. Es klingt also doch etwas verwunderlich, wenn er 2 Seiten später durch gesetzliche Fiktion die Bauwerke als bewegliche Sachen behandelt wissen will.

84) Es sei an dieser Stelle auf die Entwicklung des Mobiliar- und Liegenschaftsrechts verwiesen, die Herbert Meyer S. 270 ff. bringt.

85) Meyer S. 270.

86 Tobias S. 432.

87) Ders. S. 374.

88) siehe auch § 1 dieser Arbeit.

89) So auch Albrecht S. 22.

90) Oertmann (Arch. Bür.Recht.) S. 177.

91) Dieser treffende Ausdruck für Bauwerke, die nur zu vorübergehendem Zwecke mit dem Grundstück verbunden sind, stammt von Wolff S. 69.

92) Oertmann (Arch.) S. 186.

93) Anderer Ansicht: Biermann S. 190. Dieser rechnet alle zu vorübergehendem Zweck errichten Sachen zu den beweglichen, alle auf die Dauer errichteten zu den unbeweglichen.

94) Albrecht S. 23.

95) Wie hier: Albrecht S. 22/23, Oertmann S. 186 ff.
96) Wie bei einem Zirkus oder einer Ausstellungshalle.
97) So auch Oertmann (Arch. Bürgl. Recht). S. 179.
98) Meyer S. 279.
99) Dieser Gedank ekommt auch in der Erbhofgesetzgebung zum Ausdruck.
100) Meyer S. 280.
101) Wendt S. 457.
102) Meyer S. 283.
103) Für die Bauwerke auf fremden Grundstücken, die in Ausübung eines Rechts mit diesen verbunden worden sind, gelten vielfach Ausnahmen von diesem Grundsatz. (siehe §§ 3—7 dieser Arbeit).
104) Zu gleichem Ergebnis wie hier, also zu einer Anwendung von Liegenschaftsrecht, soweit dem das formelle Grundbuchrecht nicht entgegensteht, kommen: Staudinger § 95 Bem. 13, Sachs S. 47 ff., Albrecht S. 24 ff., Wolff S. 71 Bem. 6, Meyer S. 279 ff.
105) Doutiné S. 40.
106) Nach welchen Gesichtspunkten der Gesetzgeber dabei vorgehen soll, siehe oben § 24a.
107) Doutiné S. 49.
108) Doutiné S. 49.
109) RG 1/255 (257).
110) So auch RG 61/188 (194). Planck § 95 Bem. 5, Oertmann § 95 Bem. 5, Staudinger § 95 Bem. 5, Doutiné S. 50.
111) So Doutiné S. 50.
112) § 928.
113) Im Ergebnis wie hier: Doutiné S. 50, Albrecht S. 43, Schmiel S. 33, anders Braendle S. 59, der die Zeitbauten als beweglich ansieht und in konsequenter Behandlung nach Fahrnisrecht, sie der freien Aneignung unterwirft.
114) Die Erörterung dieser Frage ist für uns nur von theoretischer Natur, es kann kein Bauwerk auf fremdem Grundstück verloren gehen. Das ist nicht denkbar.
115) Anderer Meinung: Albrecht S. 45, danach gilt der § 1006 nicht gegenüber dem Grundeigentümer: wie hier: Braendle S. 60, Doutiné S. 51.
116) Albrecht S. 45.
117) § 94 in Verbindung mit § 946.
118) Albrecht S. 45.
109) vergl. Sachs S. 34.
120) So auch Doutiné S. 51.
121) Doutiné S. 48.
122) Vergl. RG 55/281 (284).
123) Auch der Besitzer eines Zeitbaues kann nicht nach § 862 ge-

Störungen, die der Eigentümer dulden muß, vorgehen. Vergl. RG 105/216.

Praktisch wird der § 906 nur für Gebäude in Frage kommen, ist aber auch bei anderen Bauwerken denkbar.

124) RGBl. Teil 1 1933/1058.

125) Näheres siehe Gesetz.

126) Vergl. Anmerkung 71. Anders nur Braendle S. 56.

127) Doutiné S. 46.

127) Planck (Sachsenrecht) § 867 Bem. 7, Staudinger § 867 Bem. 10, RGR § 867 Bem. 1.

128) Braendle S. 57.

129) siehe hierzu auch Doutiné S. 47. Anm. 31.

130) Wie bei beweglichen Sachen ist auch beim Zeitbau eine Bestellung durch Besitzauftragung entsprechens § 930 ausgeschlossen, da das Pfandrecht dann nicht erkennbar wäre. Vergl. RG. 77, 208.

131) Die Vereinbarung kann aber erst nach Eintritt der Pfandreife getroffen werden. Jede vorherige Vereinbarung ist nach § 1245 Abs. 2 nichtig.

132) Vergl. Anmerkung 71.

133) Fischer-Henle § 97 Bem. 1, Oertmann § 95 Bem. 1, Staudinger § 95 Bem. 5. Vielfach wird hier auch keine Begründung gebracht.

134) Staudinger § 95 Bem. 5, Doutiné S. 61, Oertmann S. 284 Braendle S. 18.

135) § 95 Abs. 1 S. 1.

136) Siehe: Deutsche Justiz Bd. 1938 S. 318 (OLG Breslau vom 29. 4. 37).

137) Im Ergebnis wie hier: Schmiel S. 51. Auch Rg in ständiger Rechtsprechung, jedoch ohne Begründung. So z. B. Seuff. Arch. Bd. 94 S. 42 (44).

138) Doutiné S. 42. So auch Staudinger Bd. II Vorbem. S. 775, Oertmann Bd. II Vorbem. S. 492.

139) Crome 2. Bd. S. 533, C. verlangt aber eine gewisse Größe der Räume. Cosack 1. Bd. S. 541 und S. 697, Schmiel S. 42, Tobias S. 431.

140) Planck Bd. 2 § 580 Bem. 2, RGR § 580 Bem. 1, Mittelstein (Miete 2) S. 192, Braendle S. 54, Oertmann (Ausgabe 1927) § 580 Bem. 2.

141) § 24a.

142) So Staudinger § 580 Bem. 5.

143) Motive Bd. 2 S. 404. Hier wird ausdrücklich für Vermieter einer Schiffswohnung das gesetzliche Pfandrecht abgelehnt. Siehe außerdem Näheres bei Mittelstein „Die Miete 2" S. 18—19.

144) Doutineé S. 43.

145) „Miete 2" S. 20.

146) Vergl. Anm. 71.

147) Vergl. Anm. 139.

148) Oertmann Bd. 2, § 580, Bem. 2, Mittelstein (Miete 1) S. 15, OLG Kiel vom 24. 2. 1905 in Seuff. Arch. Bd. 61 S. 137, Braendle S. 54.

149) Vergl. RGR § 95 Bem. 1, Crome Bd. 1 S. 276. Von diesen Verfassern sollen vor allem die Kündigungsfristen für Mieten von unbeweglichen Sachen auf die Zeitbauten angewandt werden.

150) Siehe auch Doutiné S. 45.

151) Doutiné S. 45 nimmt hier fälschlich an, daß alle Werke, die mit dem Grund und Boden verbunden sind, auch Bauwerke sind. Siehe auch § 1 dieser Arbeit.

152) Die §§ 837/836.

153) So auch Doutiné S. 45/46. RG Bd. 59/8 (9), Seuff. Arch. Bd. 92 Nr. 112. dieselbe Entscheidung in JU. Wo. Bd. 1938 S. 1254.

154) Vergl. Anm. 80.

155) Die §§ 847 Abs. 1 § 854 Abs. 1 ZPO.

166) So auch Meyer S. 299.

157) Doutiné S. 56.

158) Zwangsversteigerungsgesetz.

159) Näheres siehe Doutiné S. 53/54.

160) Siehe auch Doutiné S. 56.

161) Vergl. § 8 dieser Arbeit.

162) „Werke" bedeutet, daß es sich um ein fertig von Menschenhand geschaffenes Gebilde handeln muß. Pflanzen, Bäume, Sträucher usw., die nur künstlich durch Menschenahnd mit dem Boden verbunden worden sind und dann organische wachsen, sind keine Werke. So auch Doutiné S. 24, Tobias S. 401, Planck § 94 Bem. 4, Oertmann S. 287. Anderer Ansicht: nur Leonhard S. 164. — Der Grund dieser Ausnahme soll darin liegen, daß bei letzteren meistens nur geringer Anschaffungswert vorliegt, und die anderen viel größeren Werte durch die Pflanzen selbst dem Boden entnommen werden. Deshalb sind sie Bestandteile des Grundstückes, wenn sie nicht zu vorübergehendem Zwecke mit diesem verbunden sind. Siehe auch Sachs S. 15 und Protokolle Bd. 3 S. 10 und § 1 dieser Arbeit.

3) Siehe auch Anm.76.

164) Deshalb kann es auch Zeitbauten geben, die nicht auf fremden Grundstücken stehen.

165) Ein Geisteskranker belastet sein Grundstück mit einem Erbbaurecht.

166) Da zu der Begründung von dinglichen Rechten an einem Grundstück nach § 873 BGB Einigungen und Eintragungen ins Grundbuch ersorderlich sind, entstehen dingliche Rechte ohne Eintragung ins Grundbuch nicht.

7) Wie hier: u. a. Doutiné S. 25, Tobias S. 410, Wolff S. 76, Staudinger § 95 Bem. 10, Planck § 95 Bem. 4 c.

168) Oertmann S. 288, Hölder § 95 Bem. 2, Sachs S. 20, letzterer aber ohne jegliche Begründung.

169) Dies muß auch von Hölder § 95 Bem. 2 zugegeben werden.

170) So Wolff S. 76 ff., Tobias S. 411.

171) Wie hier: Doutiné S. 15, Staudinger § 950 Bem. 13. Auf diese Frage näher einzugehen, würde aber zu weit führen.

172) Wie z. B. das Erbbaurecht.

173) Siehe RG 106/49 (51).

174) Außerdem Überbaurecht § 912 (vergl. § 6 dieser Arbeit), und ähnliche Rechte des öffentlichen und Landesrecht (vergl. § 5 dieser Arbeit und De. Ju. 1939/668. — Wegen einer Anwendung von S. 2 auf obligatorisch Berechtigte siehe § 4 dieser Arbeit.

175) VO v. 15. 1. 1919 RGBl I S. 72.

176) Staudinger Bd. 3 § 38 Erbbau VO Bem. 1.

177) § 93.

178) Juden dürfen nach § 7 der VO vom 3. 12. 1938 RGBl. Teil 1 S. 1709 kein Erbaurecht erwerben. Siehe auch Kiefersauer.

179) Anderer Ansicht: hauptsächlich Wolff S. 79 und Braendle S. 37.

180) Albrecht S. 35.

181) Staudinger § 1017 BGB Bem. 3.

182) Achilles-Greif § 1017 Bem. 2.

183) Sachs S. 31.

184) Abgesehen von den Fällen des § 95.

185) So Albrecht S. 41, Herold S. 46, Doutiné S. 36, Tobias S. 46.

186) Tobias S. 46, Begründung wie dieser auch Doutiné u. Herold.

187) Wolff S. 76.

188) Was hier für die Dienstbarkeit gesagt ist, trifft für alle dinglichen Rechte zu, so gelten nach § 1017 für das Erbbaurecht, § 1090 für die beschränkt-persönliche Dienstbarkeit, und § 1065 für den Nießbrauch einer analogen Klage zu § 1004.

189) Das muß auch Doutiné S. 48, der Tobias zustimmt, zugeben.

190) Albrecht S. 41.

191) Wie z. B. beim Nießbrauch § 1057 Ab. 1.

192) Siehe auch RG 109/128 (130).

193) Siehe § 2 Nr. 3 dieser Arbeit.

194) Wie hier: Wolff S. 76, Planck § 95 Bem. 4, Oertmann S. 288, Staudinger § 946 Bem. 2, § 95 Bem. 10.

195) Sieskind: § 12 ErbbauVO.

196) Dieser Paragraph entspricht dem § 1017 im wesentlichen.

197) Doutiné S. 58.

198) Albrecht S. 37.

199) Cosack S. 118.

200) Oertmann I S. 284.
201) Albrecht S. 37.
202) Doutiné S. 59.
203) Siehe § 3 Nr. 1 dieser Arbeit.
204) Der Ausdruck Trennung ist hier bewußt gebraucht, denn da nur der Berechtigte die Verbindung vornehmen kann, damit das Bauwerk nach § 95 S. 2 zum Bauwerk auf fremdem Grundstück wird, muß zum Zeitpunkt der Verbindung Eigentum am Bauwerk und Recht in einer Hand sein. Einer nachtrglichen Trennung steht aber nichts entgegen.
205) RG 69/150 (152).
206) So auch Sachs S. 34, Meyer S. 297.
207) Albrecht S. 37 nimmt auch bei Werken, die als bewegliche Sachen anzusehen sind, ein Zubehörverhältnis an, während er unbewegliche Sachen, Bestandteile des Rechts sein läßt. Das ist ein Zeichen, daß er sich zu sehr von dem wünschenswerten Ergebnis hat leiten lassen. — Er sieht sein Ergebnis wohl auch selbst als letzte Rettung an, um zu einer Behandlung der Bauwerke nach Liegenschaftsrecht zu kommen und um nicht, wie hier sie als selbständige unbewegliche Sachen zu behandeln.
208) Vergl. Anm. 71.
209) Brandle S. 40.
210) Doutiné S. 55 und Albrecht S. 44.
211) Bericht S. 23. Siehe bei Sachs S. 17.
212) Doutiné S. 26, RGR § Bem. 3, Endemann S. 27, Braendle S. 29, Meyer S. 296. Parisius Spalte 8—9, Lehmann S. 268, Soergel § 92 Bem. 2, Oertmann I S. 288, Cosack S. 118, Tobias S. 404 ff., Wolff S. 73. — Auch OLG München vertritt in seiner Entscheidung vom 22. 6. 1936 (HöRiReBd. 1938 S. 364) diesen Standpunkt.
213) Wie hier: Herold S. 30, Thoma S. 365, Schulz S. 381, Gierke S. 46, Staudinger § 95 Bem. 10, Sachs S. 17, Crome S. 280, Kohler S. 469 und eine Entscheidung Seuff. Arch. Bd. 60 Nr. 1.
214) Z. B. Cosack Bd. 2 S. 390, diese Ansicht wird aber von der herrschenden Meinung abgelehnt. Siehe: Staudinger Bd. II S. 832, RGK Bd. II S. 186.
215) So Meyer S. 296, Doutiné S. 27, Tobias S. 405, Oertmann S. 288, Planck S. 198.
216) Siehe auch § 2 Nr. 1 dieser Arbeit.
217) §§ 547 Abs. 2, 581 Abs. 2 BGB.
218) So auch Gierke S. 46, Sachs S. 19, Albrecht S. 15, Paech S. 21.
219) So auch Albrecht S. 15, Herold S. 31, Staudinger: § 95 Bem. 10.
220) So Tobias S. 405 ff.

221) So Doutiné, nach seiner Meinung folgerichtig, S. 28 ff.
222) Tobias S. 406.
223) Doutiné S. 28 ff.
224) § 873.
225) Doutiné S. 31 ff.
226) Siehe § 2 Nr. 2a dieser Arbeit.
227) Über diese Beschränkung siehe auch Staudinger Bd. I S. 343 (Vorbem.).
228) Es muß sich hier um ein Gebäude handeln, nicht für jedes Bauwerk trifft also folgendes zu: Über den Begriff des Gebäudes siehe § 1 dieser Arbeit.
229) Wolff S. 108, Staudinger § 912 Bem. 12.
230) Es braucht aber nicht notwendig eine Verbindung mit dem fremden Boden vorhanden zu sein. Auch der Überbau eines Erkers genügt. So Wolff S. 97, Staudinger § 912 Bem. 5, RGR § 912 Bem. 5.
231) Wolff S. 117/118.
232) Derselbe S. 121.
233) So auch Staudinger § 912 Bem. 17, anders Wolff S. 130, nach ihm wirkt der Widerspruch nur für den Berechtigten.
224) Wolff S. 122, Staudinger § 912 Bem. 17, RGR § 912.
235) Deshalb hat § 912 auch für Grundstücke, die zu Erbhöfen gehören, Geltung. Siehe auch Schnorr S. 3090.
236) So Staudinger § 912 Bem. 21. RGR § 912 Bem. 10. Planck § 912 Bem. 2, RG 65/362. Anders Wolfff S. 130. Dieser nimmt eine echte, gesetzliche Grunddienstbarkeit an.
237) Von dem der Überbau ausgeht.
238) So Wolff S. 129/130, RGR § 95 Z. 10. Anderer Ansicht Staudinger § 95 Bem. 10. Dieser läßt den Gebäudeteil ohne eine Ausnahme nach § 95 S. 2 sofort nach § 93 wesentlicher Bestandteil des Gebäudes sein, weil der wirtschaftliche Zusammenhang mit dem Gebäude fester wäre als mit dem überbauten Grundstück. Dies ist aber rechtsirrig. Siehe auch § 1 dieser Arbeit.
239) RG 65/361, 47/356.
240) RG 137/44.
241) RG 83/142.
242) RG 142/231 (239).
243) RG 160/166.
244) Bd. 3 S. 283.
245) RG 160/166 (181).
246) Siehe gleich.
247) Hauptgrundstück, ist das Grundstück, dem das Bauwerk zu dienen bestimmt ist. Vielfach wird man das aber danach beurteilen müssen, auf welchem Grundstück der größte Teil des Gebäudes steht. Sonst ist es aber gleich, ob ein geringer oder der größte Teil des Bauwerks auf fremdem Boden gebaut wird.

248) § 912 Abs. 2 und § 913. Bei einem Erbhof gehört die Rente zu diesem. Siehe Auch Schnorr S. 3090.

249) Hat er aber auf die Rente verzichtet, kann er dies nicht mehr verlangen. Hat aber, unter Zahlung einer Abfindung, ein früherer Eigentümer auf die Rente verzichtet, und ist dieser Verzicht nicht ins Grundbuch eingetragen. so kann der neue Eigentümer das Recht auf § 915 d o c h n o c h geltend machen. (§ 914 Abs. 2 S. 2).

250) Bei Erbhöfen kann dies nur mit Genehmigung des Anerbengerichts geschehen. Siehe auch Schnorr S. 3090.

251) Näheres siehe Droste.

252) EGBGB.

25) Die Aufstockung eines Gebäudes, an dem schon Stockwerkseigentum besteht, ist keine Neubegründung eines Stockwerkseigentums, denn hier bestand ja schon ein Eigentum an den einzelnen Stockwerken. Das neue Stockwerk kann deshalb ein neues Stockwerksiegentum bilden. So auch Planck Art. 182 EGBGB S. 309, Anders Staudinger Art. 182.

254) Cc. galt in Baden, Rheinhessen, Rheinpreußen, Danzig und Elsaß-Lothringen.

255) List S. 51.

256) Planck S. 309.

257) Deshalb ist auch erklärlich, daß Juden kein Stockwerkseigentum nach § 7 d. VO v. 3. 12. 38 erwerben dürfen.

258) Henle-Schneider S. 465.

259) Dieselben S. 465.

260) Dieselben S. 466/7.

261) Riezler S. 15. Deshalb kennt der Entwurf auch keine „Scheinbestandteile".

262) Vergl. § 3 dieser Arbeit.

263) Doutiné S. 64.

264) Eingeführt durch die VO des Reichsverkehrsministers vom 11. 4. 1934 (RGBl. I/303).

265) Deutsches Recht 1940, S. 94. KG v. 13. 1. 1938.

266) Unruh S. 708.

267) Auch für andere, für die Gemeinschaft besonders wichtigen Sachen wie wertvolle Maschinen, Dampfmaschinen usw., ist die Einführung eines solchen Eigentumsbriefes, der eine Belastung ohne Besitzübergabe ermöglicht, begrüßenswert. Daß rechtspolitisch ein Bedürfnis dafür besteht, zeigen die häufigen Sicherungsübereignungen, die einen unerwünschten Ausweg darstellen.

268) Riezler S. 16.

269) Der italienische Entwurf kennt in dem Art. 562- 564 ein Stockwerkseigentum. Riezler S. 34—35.

270) So vor allem List S. 55 ff.

271) Steinle S. 351.

Literaturverzeichnis.

Achilles-Greif: Das Bürgerliche Gesetzbuch. Berlin-Leipzig 1930.

Albrecht: „Die rechtliche Behandlung der Sachen des § 95 BGB". Rostocker Dissertation 1902.

Appelmann: „Die Rechtsprechung zur Frage der wesentlichen Bestandteile". Eine Darstellung und Würdigung, zugleich, ein Beitrag zur Frage der Kreditwürdigung an wesentlichen Bestandteilen. Berlin 1939.

Biermann: „Superficiel solo cedit". Iherings Jahrbücher für die Dogmatik des heutigen römischen und deutschen Privatrechts). Band 34, 1895.

Braendle: „Die scheinbaren Grundstückbestandteile". Eine Studie zu § 95 BGB. Heidelberger Dissertation 1906.

Busch: Das BGB mit besonderer Berücksichtigung der Rechtssprechung des RG. 6. Auflage, Band 1, Allgem. Teil. Berlin-Leipzig 1928.

Cosack: „Lehrbuch des ürgerlichen Rechts". 1. Band (allgem. Lehren), 2. Band (Schuldverhältnisse). Jena 1922.

Crome: „System des Bürgerlichen Rechts". Allg. Teil.

— „System des Bürgerlichen Rechts", Recht d. Schuldverh.

*Dernburg: „Die allgemeinen Lehren des RGB". Band 3, Sachenrecht, 4. Aufl. 1908.

Droste: „Das Anbauen an eine übergebaute Giebelmauer". Beiträge zur Erläuterung des Deutschen Rechts. Berlin 1906.

Doutiné: „Die Scheinbestandteile des § 95 BGB". Erlanger Dissertation 1938.

Endemann: „Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts", Band 2. Sachenrecht, Berlin 1905.

— „Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts". Einführung in das Studium des BGB.

Ennercerns: „Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts". Band I. Einleitung. Allgem. Teil. Herausgeber: Nipperdey, Marburg 1931.

Fischer-Henle: „Das Bürgerliche Gesetzbuch". München 1920.

Freudenthal-Sauerländer: „Z.P.O." München 1926.

Gaup-Stein: Kommentar zur ZPO. Tübingen 1924.

Gierke: „Deutsches Privatrecht". Bad 2. Sachenrecht. Leipzig 1905.

Henle: „Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts". Allgemeiner Teil. Berlin 1926.

Henle-Schneider: „Die bayerischen Ausführungsgesetze zum BGB". München 1900.
Herold: „Die Sachen des § 95 BGB". Erlanger Dissertation 1910.
Hölder: Kommentar zum allgemeinen Teil des BGB. München 1900.
Kiefersauer: „Die Buden in der Deutschen Grundstücks- und Wohnwirtschaft". Deutsche Justiz 1939. 1270 ff.
Kohler: „Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts". Band I. Berlin 1906.
*Leonhard: Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Gesetzbuches. Berlin 1900.
Lehmann: Allgemeiner Teil des BGB. 4. Auflage, Berlin u. Leipzig 1933.
List: „Stockwerkseigentum" in Schmollers Jahrbuch. 50. Jahrgang. 1936. 1. Halbband.
Meyer: „Die rechtliche Natur der nur scheinbaren Bestandteile eines Grundstücks" (§ 95 BGB). (Festgabe für Felix Dahn), Breslau 1905.
Mittelstein: „Die Miete", Berlin 1932. (Miete II).
— „Die Miete nach dem Rechte des Deutschen Reiches". Berlin 1909. (Miete I).
Motive: Zu den Entwürfen eines Bürgerlichen Gesetzbuches sür das deutsche Reich. 4. Auflage, Band 1—3. Berlin-Leipzig 1888.
Oertmann: Bürgerliches Gesetzbuch, II. Band, Schuldverhältnis, Berlin 1927.
— Bürgerliches Gesetzbuch, II. Band, Schuldverhältnisse, Bln. 1929.
— Bürgerliches Gesetzbuch, I. Band, Allgem. Teil, 3. Aufl. Berlin 1927.
— „Bauwerke und Bauwerkvertrag". Arch. Bürgerl. Recht, Band 38.
Paech: „Bestandteile und Zubehör". Dissertation.
Parisius: „Gesetzliche Regelung der Tandstellen in Deutschland", insbesondere in Preußen. — Aufs. aus der Verkehrsrechtl. Rundschau, Heft 1, Band 11.
Planck: Kommentar zum Einführungsgesetz. Berlin 1913.
— Kommentar zum BGB. Band I—III. Berlin 1913.
Protokolle: Der Kommission für die zweite Lesung des Entwurfs des BGB. (Achilles, Gebhard, Spahn). Berlin 1898, Band I-III.
R.G.R.: (Kommentar der Reichsgerichtsräte). Das BGB mit besonderer Berücksichtigung der Rechtssprechung des R.G. 9. Aufl. Band I—III. Berlin 1931.
Riezler: „Entwurf eines italienischen Sachenrechts" in der Zeitschrift für ausländische und internationales Privatrecht. Berlin 1939, S. 1 ff.
Sachs: „Die rechtliche Natur der Sachen des § 95 BGB". Rostocker Dissertation.
Seuffert-Walsmann: Kommentar der ZPO. München 1932.

Sieskind: „Das Erbbaurecht nach VO v. 15. I. 1919". Potsdam 1919.

Soergel: BGB nebst Einführungsgesetz. (Unter Auswertung der gesamten Rechtssprechung und Rechtslehre). Stuttgart, Leipzig-Berlin 1937.

Scherer: Kommentar zum Einführungsgesetz zum BGB. Erlangen 1900.

Schlegelberger-Vogel: Erläuterungswerk zum BGB. Band I. Allgem. Teil, Berlin 1939.

Schmiel: „Die Arten und rechtliche Stellung der Sachen des § 95 BGB". Leipziger Dissertation.

Schnorr: In Ju.Wo. Band 38, S. 3088 ff. Fällt auch die Herbeiführung eines Vermögensverl. durch Untätigkeit unter die Vorschrift des § 37 Reichserbhofgesetz.

Schulz: System der Rechte für den Eingriffserwerb. Archiv für die zivilistische Praxis. Band 105, Tübingen 1909.

Staudinger: Kommentar zum BGB und den Einführungsgesetzen. 9. Auflage. Berlin-München-Leipzig.

Steinle: „Empfiehlt sich die Wiedereinführung des Stockwerkseigentum?" Archiv für die ziv. Praxis. Band 144, S. 345 ff.

Sydow-Busch: ZPO und GVG. Leipzig 1935.

Thoma: „Die Gasröhrenkonzession und die Rechtslage des Röhrennetzes nach Ablauf der Konzession. Arch. d. öffentl. Rechts, begründet von Laband u. a. 38. Bd. Tübingen 1918.

Tobias: „Eigentumserwerb durch Verbindung". Archiv Ziv. Praxis. Band 94.

von Tuhr: „Der allgemeine Teil des dt. Bürgerl. Rechts". Band II. München-Leipzig 1914.

Warnemeyer: Das Bürgerliche Gesetzbuch für das deutsche Reich. 7. Auflage, Berlin 1938.

*Wolff: Der Bau auf fremdem Boden insbesondere der Grenzüberbau. Abhandlung zum Privatrecht u. Zivilprozeß. Jena 1900.

Wendt: „Wie etwas heißt und was es ist-" Archiv für die Zivil. Praxis. 103. Band, Tübingen 1900.

Zitelmann: „Das Recht des Bürgerlichen Gesetzbuches" Allgemeiner Teil. Leipzig 1900.

Verwandte Entscheidungen:

Reichsgerichtsentscheidung in amtl. Ausgabe, (Zivilrecht) = RG.
Reichsgerichtsentscheidung in amtlicher Ausgabe (Strafrecht) = RGStr.
Entscheidungen in Seufferts Archiv = Seuff. Arch.
„Juristische Wochenschrift" = Ju Wo.
„Deutsches Recht" = Dt.Re.

„Das Recht“
„Deutsche Justiz“ = De.Ju.
„Höchst Richterliche Rechtsprechung“ = HöRIRE.
Die Rechtsprechung der Oberlandesgerichte auf dem Gebiete des Zivilrechts (OLG).

---

*) bedeudet: Juden.

Die einzelnen Werke werden im Anhang nur mit dem Autorennamen zitiert.